NORDVIK

Oscars gate 8A

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oscars gate 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms med unike solforhold, balkong og utsikt -
Heis- Peis - Store vindusflater - Rolig, sentral beliggenhet

Prisantydning	**6 690 000,-**
Omkostninger	**174 230,-**
Totalpris	**7 061 213,-**
Fellesgjeld	**196 983,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 768,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Oscars gate 8A!

En flott 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet og en solrik balkong på ca. 5 kvm. Leiligheten fremstår lys og luftig, og har en innbydende entré samt en pen stue med plass til både sofa og spisebord. Peisen bidrar til god varme og en lun atmosfære på kjøligere dager.

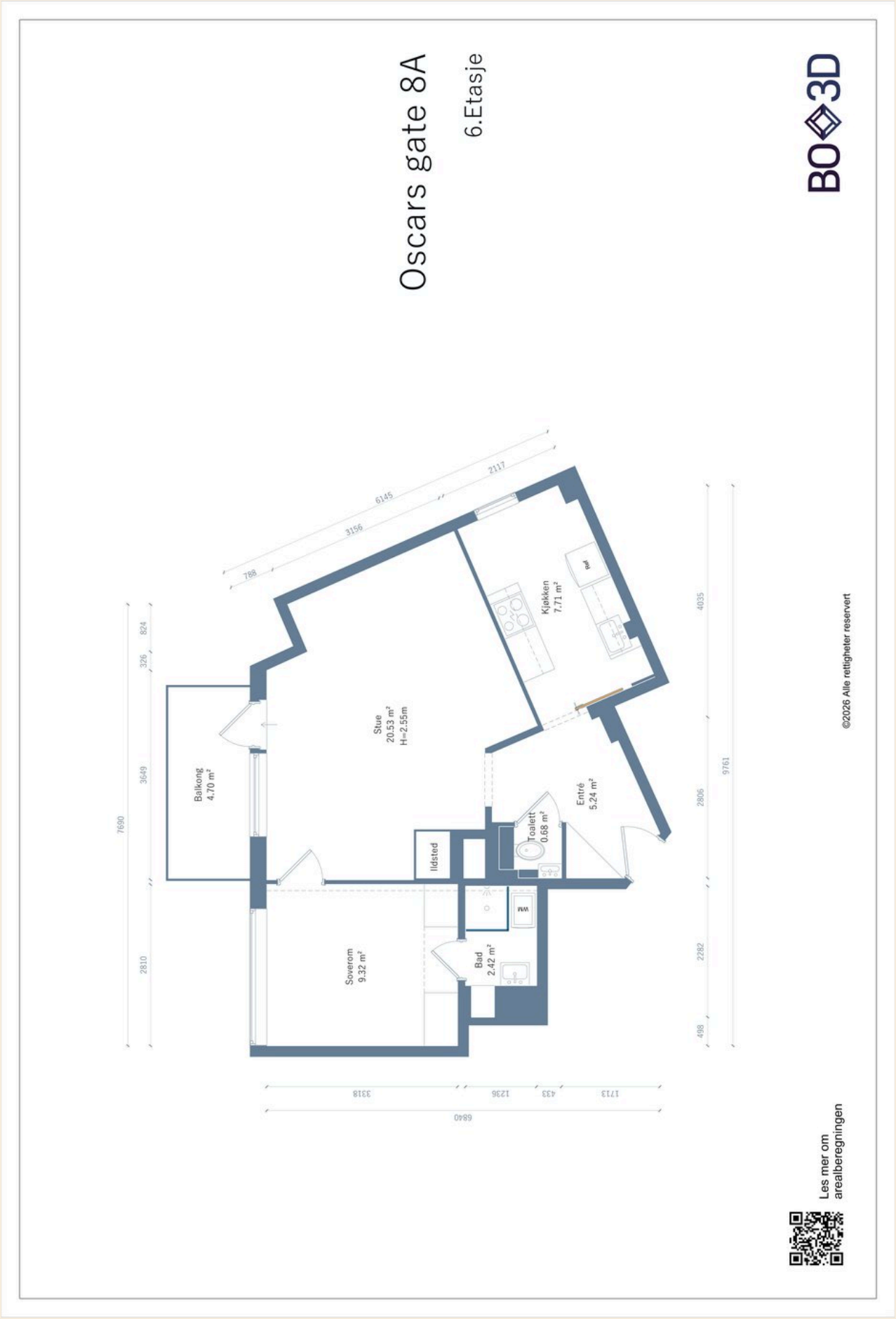
Svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen/Homansbyen, perfekt for deg som ønsker å bo midt i smørøyet, men samtidig godt hevet over områdets travelhet og yrende liv.

Kort fortalt

- Solrik balkong på 5 kvm med et flott utsyn
- Peis
- Store vindusflater
- Heis
- Sameiet har seks P-plasser for leie etter venteliste*
- I nærhet til "alt" du trenger i hverdagen
- Flytt rett inn!

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 52 kvm





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0537/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oscars gate 8A, 0352 OSLO
Gnr 214, bnr 212, snr 61 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jon Nikolai Ims Skåland

Kjøpesum og omkostninger
6 690 000,- (Prisantydning)
196 983,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 886 983,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
172 150,- (Dokumentavgift)
700,- (Flyttegebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
187 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 061 213,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 074 213,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalett og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm og en loftsbod på 1 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys entré med masse lagringsplass i skyvedørsgarderobe. Entréen gir det et godt

førsteinntrykk av boligen. Her finner du også leilighetens sikringsskap og porttelefon. I tilknyting til entréen finner vi boligens toalettrom.

Toalettrom:
Det separate toalettet er utstyrt med veggmontert toalett og servant med etgreps blandebatteri.

Stue:
Lys og romslig stue malt i en nøytral og rolig fargetone som skaper en innbydende atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Store vindusflater og balkongdør slipper inn rikelig med naturlig lys, mens peisen sørger for lun og behagelig varme. Her er det også plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 5 kvm med plass til sittegruppe og planter. Balkongen byr på et åpent og fint utsyn over nærområdet. Balkongen er en flott utvidelse av stuearealet, her kan du nyte lange og solrike dager.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken med spiseplass.
Kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte laminerte fronter og laminert benkeplate. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Det er integrert platetopp og stekovn. Det er godt med lagringsplass i skap og skuffer, samt hyggelig spiseplass ved vinduet.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har stort vindu som gir godt med lysinnslipp og luftemuligheter. Radiator.

Bad:
Baderom utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servant med etgreps blandebatteri. Badet ble ifølge selger pusset opp i 2011.

Parkering
Sameiet disponerer 6 garasjeplasser i bakgården og disse leies ut til beboere etter ventelisteprinsippet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011. Erstattet sluk med nytt. Nye vannrør -PEX system. Montert nytt fordelingskap, toalettsisterne, vask, dusj, og avløp.
Arbeid utført av: Kupiec Bygg Service.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Ny Protan membran montert i 2011.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye av vinduer og dører i 2018. Organisert via borettslaget.
Arbeid utført av: Osterhausgaten Dører og VinduerAS.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026.
Utført av: Takst & Interiørpartner AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra 2026. Utført av: Takst & Interiørpartner AS.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Vedtatt å ta opp lån i sameiet for vedlikehold/oppussing av tak.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
- Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

Trapper:
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
- Det er heis i blokken.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Pipe og ildsted:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bad (Overflater Gulv):
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er litt motfall mot servanten.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Toalettrom:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er ikke noe form for ventilasjon i rommet.

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Synlige avløpsrør fra byggeår. Noe avflassing på rør spesielt på bad.

Vannbåren varme:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten varmes opp via radiatorer og peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 287 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 768,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Avdrag IN-lån 11
Renter og avdrag: 886,-
Tillegg brensel: 712,-
Fellesutgifter: 2 870,-
Avdrag IN-lån: 103,-
Renter IN-lån: 167,-
Renter IN-lån: 19,

Punktet fellesutgifter inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Selger informerer at felleskostnader vil øke noe grunnet felles/sameiets arbeid med tak/fasade. Det er estimert at nye felleskostnader vil ligge på rundt 4 950,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 545 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 179 999,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Oscarsgt 6/8, orgnr. 978 594 832

Om sameiet
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8 og består at to sameier, oppdelt i eierseksjoner; ett sameie for gnr 214 bnr 212, Oscarsgt. 6, i Oslo, og et sameie for gnr 214 bnr 215, Oscarsgt. 8, i Oslo. De to sameiene forvaltes og drives i fellesskap som ett sameie, Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8.
Disse selskapene ble slått sammen (Sameiet Oscars gate 6, gnr. 214 /bnr. 212, seksjonene 1-34 , Oslo og Sameiet Oscars gate 8, gnr. 214 / bnr. 215, seksjonene 1-36, Oslo) i mars 2026.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 196 983,-pr. 07.04.2026

Lånenummer: 83987136254, Svenska Handelsbanken

AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 174
Saldo per 07.04.2026: 1 902 290
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 83987161127, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 178
Saldo per 07.04.2026: 683 541
Første termin/første avdrag: 31.08.2024 (siste termin 31.01.2041)

Lånenummer: 83987276536, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 235
Saldo per 07.04.2026: 14 350 000
Første termin: 30.11.2025Neste avdrag: 30.01.2027 (siste termin 31.10.2045)

Lånenummer: 83987136254, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 174
Saldo per 07.04.2026: 1 902 290
Andel av saldo: 30 356
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 83987161127, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 178
Saldo per 07.04.2026: 683 541
Andel av saldo: 3 482
Første termin/første avdrag: 31.08.2024 (siste termin 31.01.2041)

Lånenummer: 83987276536, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 235
Saldo per 07.04.2026: 14 350 000
Andel av saldo: 163 145
Første termin: 30.11.2025Neste avdrag: 30.01.2027 (siste termin 31.10.2045)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.01.2027 utgjøre ca kr 366,00 per måned for denne boligen

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 054,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets årsregnskap ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
KLP Skadeforsikring
Polisenr. 323365

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 765 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen/Homansbyen, perfekt for deg som ønsker å bo midt i smørøyet, men samtidig godt hevet over områdets travelhet og yrende liv.

Med Hegdehaugsveien rett utenfor døren har man alt i umiddelbar nærhet. Gaten er en av landets beste handlegater og tilbyr et rikt utvalg av shoppingmuligheter, dagligvareforretninger, kaféer, bakerier, restauranter osv. Her kan man leve det enkle liv. Flere gode dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet (KIWI, Rema og Meny).

Det er god tilgang til flere parker. Populære Stensparken ligger rett i nærheten, men det er også gangavstand til Frognerparken og St.Hanshaugen park. For de som ønsker å trene innendørs er det flere treningssentre i området. På Bislett Stadion er det også gratis innendørs løpebane. Ønsker man heller å nyte marka tar t-banen deg raskt til Gaustad (ca. 5. min), Frognerseteren eller Sognsvann som er flotte utgangspunkter for markas unike nettverk av turveier.

Leilighetens sentrale beliggenhet gjør at det er gangavstand til flere av byens mest populære områder.

Her kan man nå Bislett, St.Hanshaugen, Frogner og Sentrum med Karl Johans gate og videre ned til Aker Brygge og Tjuvholmen på få minutter.

Majorstuen er et kollektivt knutepunkt med tilgang til alle t-banens linjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer. Det er også holdeplass for flybussen. Fra Nationaltheatret er det også tilgang til tog og flytog. Her kommer man seg rundt i byen.

For de som skal studere i byen er det gangavstand til både Blindern, OsloMET og Universitetet - juridisk fakultet. I tillegg tar t-banen deg raskt til BI-Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1940. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Stengt mellomgang med utgang til baktrapp.
- Bad er delt i to og det et etablert et nytt bad med inngang fra soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Oscars gate 8 A - riving av deler av bærevegg - H0703
Saksnummer: 202519168

Oscars gate 6B - renovering av bad og bytte av sluk
Saksnummer: 202602441

Josefines gate - etablering av midlertidig trikkespor
Saksnummer: 202512549

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/212/61:
07.09.1865 - Dokumentnr: 900106 - Erklæring/avtale
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:212 Snr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1873 - Dokumentnr: 916790 - Bestemmelse om bebyggelse
mfltemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:212 Snr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1935 - Dokumentnr: 990752 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:212 Snr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1935 - Dokumentnr: 990755 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1935 - Dokumentnr: 990756 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1935 - Dokumentnr: 990757 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1935 - Dokumentnr: 990758 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1935 - Dokumentnr: 990753 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:212 Snr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1935 - Dokumentnr: 990759 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1935 - Dokumentnr: 990754 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:212 Snr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1935 - Dokumentnr: 990760 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Oscarsgt 8B
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1935 - Dokumentnr: 990761 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1936 - Dokumentnr: 300258 - Erklæring/avtale
best om sentralvarme m.v.
Med flere bestemmelser
Dok. tgl. m/dbnr. 300258 - 300259
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1938 - Dokumentnr: 306338 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1984 - Dokumentnr: 528244 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Oscarsgt 6/8
Org.nr: 978 594 832
Overdragelse skal godkjennes av styret
Rettighetshaver innført med org.nr.
Rettet etter tingl. §18
26.04.2021 Arkivref 21/18659-2
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2026 - Dokumentnr: 380548 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Foreløpig
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.06.1984 - Dokumentnr: 528249 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/1171
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 36 SEKSJONER

10.03.2026 - Dokumentnr: 272118 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:215 Snr:27
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:212 Snr:61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/2111

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 600,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 970,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Oscars gate 8A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 250 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	2 min 0.2 km

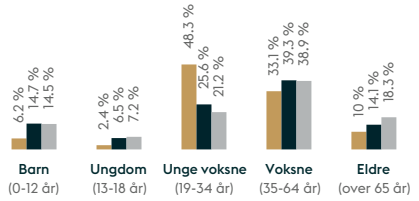
Offentlig transport

Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs...	5 min
Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
EVO Oscarsgate	2 min
SATS Bislett	3 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Oscars gate 8 A, 0352 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 215, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26026 **Eiendomsverdi ref nr:** BV7192

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Kristoffer Mjåtveit

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 27 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

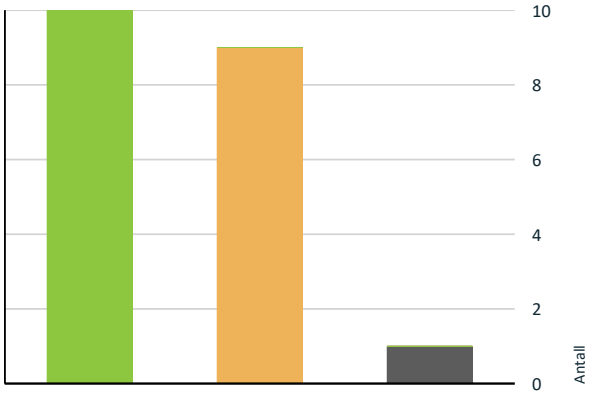
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Spesialrom > 6 Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 6 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Maling av leilighet

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2018. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 4,7 m².
Treheller på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett og fliser.
Gulvvarme i wc-gulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,55 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke eller lignende. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 5mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Gruepeis i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke plassert i kjeller.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt må feieren gi fyringsforbud.





TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad som er pusset opp i 2011 i regi av tidligere eier.
Arbeidet ble utført av Kupiec Bygg Service.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

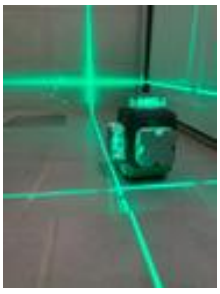
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er litt motfall mot servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner mot servanten.



6 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel er ikke festet til slukristen.
Synlig membran i sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.



6 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

6 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som murvegger og peis.

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, lys/lyslist under overskap, kullfiltervifte over koketopp/ovn og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



SPESIALROM

6 ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er avvik:

Det er ikke noe form for ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Konsekvens: Ved eventuell lekkasje kan vann bli stående i konstruksjonen og lage skade.

Manglende ventilasjon på toalettrom (wc-rom) fører primært til vedvarende dårlig lukt, redusert luftkvalitet og risiko for fuktoppbygging ved bruk av håndvask. Det bør etableres ventilasjon i rommet, men ut fra alder på bygget er dette tvilsomt om det lar seg gjøre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.
To stoppekraner i underskap på kjøkken. Disse fungerte ved testing.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

To stoppekraner på wc-rom til WC og bad. Stoppekraner fungerte ved testing.
Det er også nyere fordelerskap plassert på wc-rom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Tilstandsrapport



Kjøkken



WC-rom



WC-rom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Synlige avløpsrør fra byggeår. Noe avflassing på rør spesielt på bad.

Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg og vedfyring.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Berøringsfare på ledninger i skap. Berøringsfare i sikringsskap, spesielt rundt strømskinner, er en alvorlig risiko som krever beskyttelse mot direkte kontakt med spenningsførende deler. I henhold til FEL § 20, skal anlegg hindre slike farer, og moderne tavler skal følge krav i NEK 400 om kapsling. Åpne skinner i eldre skap utgjør en risiko som bør utbedres av elektriker.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

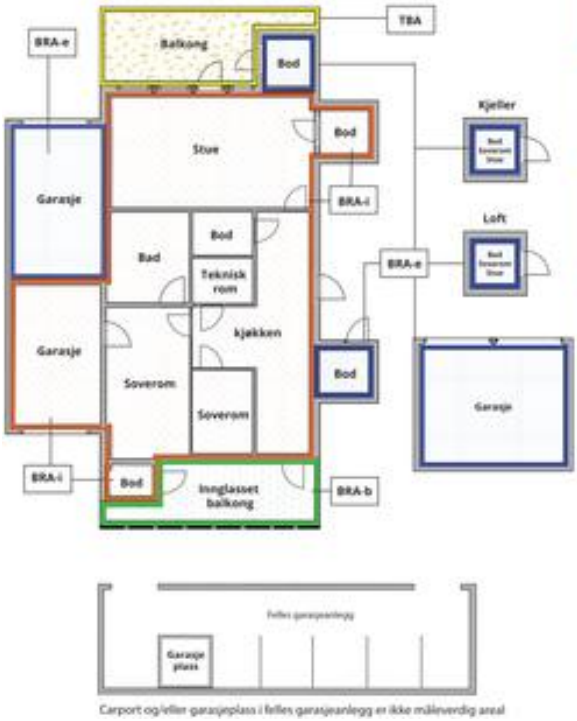
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 Etasje	49			49	5
Loft		1		1	
Kjeller		2		2	
SUM	**49**	**3**			**5**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Entré, wc-rom, bad, soverom, kjøkken, stue		
Loft		Skap	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2,3 m², merket med 27.
Leiligheten disponerer ett skap på loft. Skapet er på 0,6 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Jon Nikolai Ims Skåland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	215		27	766 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Oscars gate 8 A

Hjemmelshaver
Skåland Jon Nikolai Ims

Eierandel
24 / 1171

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Homansbyen/Oscars gate ved Majorstuen. Alt av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet, som forretninger, kaféer, restauranter/serveringssteder, treningssentre, dagligvare og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 6. etasje bestående av entré, wc-rom, bad, soverom, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og ett skap på loft.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Nikolai Ims Skåland	9578-5997-4-2947235	2026-03-10 11:31:07

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0537/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oscars gate 8A, 0352 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jon Nikolai Ims Skåland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5065305
Forsikret i: KLP Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011. Erstattet sluk med nytt. Nye vannrør -PEX system. Montert nytt fordelingskap, toalettsisterne, vask, dusj, og avløp. Arbeid utført av: Kupiec Bygg Service.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Ny Protan membran montert i 2011.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye av vinduer og dører i 2018. Organisert via borettslaget. Arbeid utført av: Osterhausgaten Dører og VinduerAS.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026. Utført av: Takst & Interiørpartner AS

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2026. Utført av: Takst & Interiørpartner AS

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Vedtatt å ta opp lån i sameiet for vedlikehold/oppussing av tak.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0537/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jon Nikolai Ims Skåland	**2026-03-10**

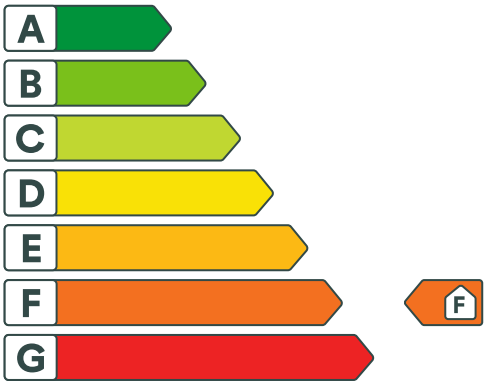
Identifikasjon

Jon Nikolai Ims Skåland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

F

Adresse	
Oscars gate 8A, 0352 OSLO	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268243**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80516584**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0603**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
261,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
261,38 kWh/m²	**12 808 kWh**



Oscars gate 8A, 0352 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARSGT. 6/8

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte
den 16. 05. 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8 og består at to sameier, oppdelt i eierseksjoner; ett sameie for gnr 214 bnr 212, Oscarsgt. 6, i Oslo, og et sameie for gnr 214 bnr 215, Oscarsgt. 8, i Oslo. De to sameiene forvaltes og drives i fellesskap som ett sameie, Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8. Denne ordningen ble vedtatt ifm stiftelsen og oppdelingen av eiendommene i eierseksjoner i den 25.04.1983.

Sameiet Oscarsgt. 6, gnr 214 bnr 212, er oppdelt i 34 eierseksjoner (bolig) med 940 som nevner i sameiebrøken. De enkelte seksjoner har en av følgende tellere i sameiebrøken; 18, 20, 25, 26, 28, 29, 30 og 32.

Sameiet Oscarsgt. 8, gnr 214 bnr 215, er oppdelt i 36 eierseksjoner (bolig) med 1171 som nevner i sameiebrøken. De enkelte seksjoner har en av følgende tellere i sameiebrøken; 12, 15, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 32, 34, 37, 38, 45, 47 og 52.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Seksjonseierne eier i fellesskap følgende arealer / anlegg:
- Utomhusarealene (fellesarealet utenfor de to bygningene) på begge eiendommer,
- Fyringsanlegget i Oscarsgt. 8
- Vaktmesterleiligheten i Oscarsgr 6c,
- Redskaps- og sykkelrom i Oscarsgt. 6,
- Seks garasjer på fellesarealet.

Bare seksjonseiere som bor i gården har rett til å disponere garasjeplass, og kun til eget bruk. Styret fører liste over hvilke seksjonseiere som ønsker garasje. Den som står øverst på listen får tilbud så snart en garasjeplass er disponibel. Seksjonseiere på ventelisten som ikke bor i gården en periode på mer enn 6 måneder mister sin plass på ventelisten.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsbrøk;

Enhetsnr.	Snr.	Fordelingsnøkkel	Prosent
601	1	18	0,85 %
602	2	20	0,95 %
603	3	25	1,18 %
604	4	20	0,95 %
605	5	28	1,33 %
606	6	26	1,23 %
607	7	28	1,33 %
608	8	28	1,33 %
609	9	28	1,33 %
610	10	28	1,33 %
611	11	28	1,33 %
612	12	26	1,23 %
613	13	28	1,33 %
614	14	28	1,33 %
615	15	28	1,33 %
616	16	28	1,33 %
617	17	28	1,33 %
618	18	26	1,23 %
619	19	29	1,37 %
620	20	29	1,37 %
621	21	29	1,37 %
622	22	29	1,37 %
623	23	30	1,42 %
624	24	28	1,33 %
625	25	29	1,37 %
626	26	29	1,37 %
627	27	29	1,37 %
628	28	29	1,37 %
629	29	32	1,52 %
630	30	30	1,42 %
631	31	32	1,52 %
632	32	30	1,42 %
633	33	32	1,52 %
634	34	25	1,18 %

801	1	32	1,52 %
802	2	12	0,57 %
803	3	30	1,42 %
804	4	30	1,42 %
805	5	25	1,18 %
806	6	37	1,75 %
807	7	23	1,09 %
808	8	45	2,13 %
809	9	32	1,52 %
810	10	27	1,28 %
811	11	37	1,75 %
812	12	23	1,09 %
813	13	45	2,13 %
814	14	32	1,52 %
815	15	27	1,28 %
816	16	37	1,75 %
817	17	23	1,09 %
818	18	45	2,13 %
819	19	32	1,52 %
820	20	27	1,28 %
821	21	38	1,80 %
822	22	24	1,14 %
823	23	47	2,23 %
824	24	34	1,61 %
825	25	28	1,33 %
826	26	38	1,80 %
827	27	24	1,14 %
828	28	47	2,23 %
829	29	32	1,52 %
830	30	30	1,42 %
831	31	38	1,80 %
832	32	24	1,14 %
833	33	47	2,23 %
834	34	32	1,52 %
835	35	15	0,71 %
836	36	52	2,46 %
		2 111	**100 %**

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter utad for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter etter sin fordelingsbrøk overfor sameiet for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer og ytterdører, dog slik at utskiftning av vinduer og ytterdører ligger på sameiet.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere. Dog gjelder det unntak fra § 32 at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utskiftning av sluk i egen seksjon.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må forevises styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger i forbindelse med et eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid i forbindelse med avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



SAMEIET

OSCARSGATE 6/8

Husordensregler

Sameiet OSCARSGATE 6/8

Oscarsgt. 6 eller 8 er din egen bolig. Husordensreglene har til hensikt å skape hyggelig forhold mellom naboer samt verne om eiendommen og felles utstyr.

Skal en oppnå trivelig bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da alle fellesutgifter ved gården, så som reparasjoner og vedlikehold, renovasjon etc. er utlignet på den enkelte seksjonseier, plikter alle å medvirke til at utgiftene kan holdes nede.

Alle beboerne plikter å overholde reglene.

1 Støy og ulyd

Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Mellom kl. 16.00 og kl. 18.00 må generende støy unngås, og mellom kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Vannkraner eller WC som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig bringes iorden.

Arbeider i leiligheten, hamring,drillboring o.l. må ikke forekomme senere enn kl. 21.00 på hverdager, kl. 16.00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

Ta ellers alminnelig hensyn til naboer ved å unngå smelling med dører og unødig støy i oppgangene.

2 Omgivelser

Trappeoppganger, kjeller og loft skal ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner, sportsutstyr møbler o.l.

Fottøy må ikke settes utenfor entredørene.

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag i oppgangene eller på eiendommen forøvrig.

Reklametrykksaker o.l. skal ikke ligge igjen ved postkassene, ta det med og kast det selv.

Av hensyn til naboer under, er det ikke tillatt å riste tepper og sengetøy fra vinduer eller balkonger.

3 Vaskeriene

Vaskeriene benyttes i tidsrommet kl. 07.00 til kl. 20.00.

Lørdag er vasketiden satt til kl. 14.00.

Vaskeriene må ikke brukes på søn- og helligdager.

Maskinen skal rengjøres etter bruk, likeledes vaskekummer og gulv.

Brukes tørkeplassen ute, bør tøyet tas inn før natten.

På søn- og helligdager kan tørkeplassen ikke benyttes.

I tørkerommet må ikke henges tøy som drypper.

4 Trappevask

Rengjøring av trapper i oppgangene utføres av beboerne etter turnusordning for hver etasje. Trappene skal vaskes minst en gang i uken.

5 Avfall og renovasjon

Beholdere for husholdningsavfall står i portrommet.

Med husholdningsavfall menes avfall fra vanlig husholdning, og ikke større emballasje som esker og skrot som blir tilovers ved inn/utflytting eller ved kjøp av innbo.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn, fortrinnsvis i plastposer, slik at innholdet ikke faller ut og forårsaker lukt.

Større mengder avfall (kartonger, møbler etc.) må ikke bli stående i oppgangene, kjeller, loft, portrom eller på gårdsplassen. Beboerne må selv sørge for bortkjøring.

Påse at lokket på beholderen alltid er lukket (og utilgjengelig for rotter).

6 Toaletter

Toalettene skal ikke benyttes til avfall og søppel.

Det er strengt forbudt å kaste kluter, bleier og sanitetsbind i toalettet. Dette kan forårsake tilstopping med derpå følgende store utgifter. Slike ting skal pakkes behørig inn i likhet med øvrig husholdningsavfall og legges i søppeldunkene.

7 Lufting og kjeller/loft

All nødvendig lufting må skje med forsiktighet, og bare noen minutter når temperaturen viser kuldegrader.

Slukk lyset i kjeller og på loft når disse forlates.

Bruk av fyrstikker, bart lys og røyking er forbudt i kjeller og på loft.

8 Inngangsdører

Inngangsdørene skal bl.a. på grunn av innbruddsfare, være låst hele døgnet.

9 Dyr

Dyrehold i leilighetene er ikke tillatt.

Mating av dyr og fugler rundt om på eiendommen er forbudt.

10 Balkonger/Verandaer

Balkonger og verandaer må av den enkelte beboer holdes ren for sne, is og søppel. Det er viktig for å unngå vannsig til lavereliggende leiligheter.

Det er forbudt å plassere gjenstander på brannbalkongene.

11 Skader

Den enkelte eier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordens-reglene eller mangel på tilbørlig aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av evt. fremleietager.

12 Parkering

Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt.

****

Den enkelte eier plikter i alle henseende å medvirke til å holde eiendommen i god stand, og å skape et godt bomiljø.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Oscarsgt 6/8		**Vår ref.:**	427/827	**Fødselsdato eier:**	05.10.1995
Oscars Gate 8 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0352 OSLO		**Eiere:**	Jon Nikolai Skåland		
Organisasjonsnr:	978 594 832	**Seksjonsnr:**	61		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 768**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	11
	Renter og avdrag	886
	Tillegg brensel	712
	FELLESUTGIFTER	2 870
	Avdrag IN-lån	103
	Renter IN-lån	167
	Renter IN-lån	19

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	196 983	Gjeld siste årsoppg.:	199 053
Klient ajourf. lån:	18 356 805,28	Klient gj. s. årsoppg.:	17 113 629

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987136254, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 174
Saldo per 07.04.2026: 1 902 290
Andel av saldo: 30 356
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 83987161127, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 178
Saldo per 07.04.2026: 683 541
Andel av saldo: 3 482
Første termin/første avdrag: 31.08.2024 (siste termin 31.01.2041)

Lånenummer: 83987276536, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 235
Saldo per 07.04.2026: 14 350 000
Andel av saldo: 163 145
Første termin: 30.11.2025Neste avdrag: 30.01.2027 (siste termin 31.10.2045)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.01.2027 utgjøre ca kr 366,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Hojem
Adresse: Waldemar Thranes gate 64 C
Postnr/-sted: 0173 OSLO
E-post: styretog6.8@gmail.com

Boligopplysninger:

Sameiet Oscarsgt 6/8	**Vår ref.:**	427/827	**Fødselsdato eier:** 05.10.1995
Oscars Gate 8 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0352 OSLO	**Eiere:**	Jon Nikolai Skåland	

Organisasjonsnr: 978 594 832

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	199 053	Andre inntekter:	737
Annen formue:	22 054	Utgifter:	10 938		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	214/212 - seksjon:61
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	KLP Skadeforsikring	Polisenr:	323365

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Tom

Fasiliteter:

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Oscarsgt 6/8 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 83987161127 og 83987136254.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

GARASJE
Sameiet disponerer 6 garasjeplasser i bakgården og disse leies ut til beboere etter ventelisteprinsippet. Kontakt styret.

EIERKSIFTEGEBYR
Flyttegebyr for selger kr 700 faktureres ved eierskifte. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.
Det er tinglyst at styret må godkjenne nye seksjonseiere. Godkjenningen skal sendes per post til megler, med kopi til OBF.

GENERELT
Sameiet er et tingsrettslig sameie. Både Oscarsgat 6 og 8 er seksjonert hver for seg og har 2 seksjonsbegjæringer.
To sameier med forskjellig bruksnummer som opererer som 1. Seksjonsnummer avviker derfor fra grunnboken.
Sameiet har heis.
Sameiet Oscarsgt 6/8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 978594832.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 70 boligenheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): En

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Kontaktopplysninger til Telia er https://www.telia.no/borettslag/

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Boligopplysninger:

Sameiet Oscarsgt 6/8	**Vår ref.:**	427/827	**Fødselsdato eier:**	05.10.1995
Oscars Gate 8 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0352 OSLO	**Eiere:**	Jon Nikolai Skåland		

Organisasjonsnr: 978 594 832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Sameiet Oscarsgt 6/8 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Erik Rudsli og kan treffes på 958 70 543. Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.
Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med renholdstjeneste med Renetrapper AS. Renholdet skjer annhver uke. Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

Sameiet Oscarsgt 6/8

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 28.05.2025, kl 18:00

Sted: Auditorium KG

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretog6.8@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Oscarsgt 6/8 onsdag 28.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Oscarsgt 6/8

Onsdag 28.05.2025, kl 18:00
Auditorium KG

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Oscarsgt 6/8

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000,-

Styrets leder i følge tilbud:

Fast lønn pr. mnd. kr. 14 000.-
Etter medgått tid / timesats kr. 1 500.- (eks. mva.)
"Andre kostnader" kr. 14 000.- / pr. år (eks. mva)

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om yttertakene

Se innstilling fra Utne Prosjekt - valg av entreprenør utbedring yttertakene. Det er gjennomført anbudskonkurranse med tre tilbud. Innstilling fra Utne Prosjekt var at styret anbefales å velge DVS Entreprenør. Det er gjennomført avklaringsmøte og og det er klart for signering av kontrakt. Oppstart planlegges august 2025. (Se innstilling og kalkyle fra DVS entreprenør vedlagt.)

Kalkyle for gjennomføring av hele prosjektet er 7,2 millioner. (inklusive tillegg for rådgivere og usikre poster.)

Det følger av sameiets vedlikeholdsplikt at tiltaket må gjennomføres.

Dette til orientering.

4.2 Orientering fra styre vedr reparasjoner leiligheter etter lekkasje fra balkonger 6. etasje

I vinter ble takpapp / asfaltmembran lagt om på balkongene i 6. etasje. Arbeidene er utført med målsetning at ny membran skal kunne vare i 30 år eller mer. Arbeidene er ikke avsluttet da det fremdeles mangler innfesting skillevegger mellom seksjoner, beslag og overganger til takrenner.

Resterende arbeider utledning vil være del av entreprise skifte yttertakene.

I underliggende leiligheter er det påvist skader som må utbedres. Skadene ble meldt inn til sameiets forsikring som konkluderer med at skadene ikke er dekket av vår forsikring. Sameiets advokat Paal Hauggard har vurdert avslaget og bekrefter at avslaget er korrekt, og det finnes ikke grunnlag for å påklage det.

Styret er følgelig i gang med registering av skadene og utarbeiding av prosjektkalkyle. Styret antar at reparasjoner i leiligheten vil beløpe seg til anslagsvis kr. 75 000.- til kr. 200 000.- avhenting av skadeomfang i leilighetene. Foreløpig opptelling viser at det er et 20-talls leiligheter som er skadet.

Styret anser at reparasjoner må starte opp så snart som mulig, da eierne har hatt betydelig ulempe som følge av lekkasjen.

Dette til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om opptak lån og finansiering av nødvendig vedlikehold

Det vises til notat vedlagt.

Forslag til vedtak: **Plan for finansiering**

Styret foreslår følgende finansieringsmåte.

a) Det kalles inn kapital i alt NOK 5 millioner fordelt etter seksjonsbrøken. Innkreving av kapital planlegges gjennomført gradvis med første innbetaling høsten 2025, og en til to kapitalinnkallinger i 2026.

b) Rest lån ca. NOK 15 millioner konverteres til IN lån med avdragsfrihet ut 2026. Løpetid 20 år.

Styret ber årsmøte om fullmakt til å gjennomføre planlagte plan for finansiering.

5.2 Forslag fra Gro Hagen

Styret ber Gro Hagen om å orientere om sakene som hun ønsker at årsmøte skal stemme over. Styret anser at det beste hadde vært om sakene ble sendt til behandling av styret på styremøter. Da kunne styret og forslagstiller i felleskap fremme saker til avstemming på årsmøte. Styret ber årsmøte om å ta sakene til orientering

5.3 Tor Hojem - fakturaoversikt

Se vedlagte oversikt faktura fra Tor Hojem AS som fremlegges til orientering.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Erik Forgaard

Knut Hoås

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

John Philip Goller Buhl, stiller til gjenvalg

Helene Sommer, stiller til gjenvalg

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéen stiller til gjenvalg

Ruth Fasting

Elin Skauge

Julian Berntzen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 19.05.2025

Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Knut Hoås
Styremedlem, Erik Forgaard
Varamedlem, Helene Sommer
Varamedlem, John Philip Goller Buhl

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Oscarsgt 6/8

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte 28.02.24 har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, John Philip Goller Buhl
Styremedlem, Erik Forgaard
Varamedlem, Knut Hoås
Varamedlem, Helene Sommer

Siden ordinært årsmøte 10.06.24 har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Erik Forgaard
Styremedlem, Knut Hoås
Varamedlem, Helene Sommer
Varamedlem John Philip Goller

Styret kan kontaktes på styretog6.8@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Oscarsgt 6/8

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Oscarsgt 6/8

Sameiet Oscarsgt 6/8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 978594832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 70 boligenheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): En

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Oscarsgt 6/8 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Erik Rudsli og kan treffes på telefon 95870543

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med renholdstjeneste med firma Rene Trapper AS. 15

Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8 har tegnet yrkesskadeforsikring.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Kontaktopplysninger til Telia er https://www.telia.no/borettslag/

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Oscarsgt 6/8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

  Avvik registreres fortløpende og følges opp, eventuelt etter vedtak i styret.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Oscarsgt 6/8 er forsikret i KLP Skadeforsikring og har polisenummer 323365.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Styret vil i kommende styreperiode utarbeide en vedlikeholdshistorikk slik at vi har bedre oversikt over siste års utført vedlikehold.

2025: Omtekking balkonger i 6. etasje

2024: Rørfornying privat avløpsledning Oscars gate 6A

2023: Reparasjon yttertak og fasader Oscars gate 8

2023: Rørfornying privat avløpsledning Oscars gate 8A-B

2023:

Fullført ny befaring for av renovering av bakgård (PT), mars/april. Dette er satt på vent grunnet arbeid med tak.

Oppfølging av installasjon av nytt nettverk (Vaktmester)

Innhentet nytt tilbud på trappevask-med potensiell utvidelse av vaktmestertjenester

2022/2023:

Rehabilitering av fasade mot bakgård og tak i 8a

Utbedring av avløp i 6a,b og c etter pålegg fra kommunen.

2021:

Byttet kodelåser på alle oppganger.

Utbedret vannskade i leilighet i 6A gjennom forsikringsselskapet vårt.

Gjennomført stein legging, muring, oppføring av gjerde der det var en trafikkulykke utenfor 8A i fjor sommer.

2018/2019: Alle vinduer ble byttet.

2015 – 2019: Balkonger ble erstattet og eller installert i perioden.

Styrets arbeid i 2024

I perioden fra februar 2024 til mai 2025 er det avholdt 10 styremøter med i alt 70 saker til behandling. Viktige saker for styret i denne perioden har vært:

1. Gjennomgang sameiets økonomi.
2. Gjennomføre bestilling rørfornying av avløpsrør frem til kommunalt tilknytningspunkt etter pålegg fra Oslo Kommune, Vann og avløpsetaten (VAV) Rapportere til VAV etter utført tiltak. Leverandør TT Teknikk
3. Gjennomgang forsikringsavtale med KLP
4. Gjennomgang kollektiv avtale bredbånd med Telia

5. Gjennomgang avtale med KONE vedr drift av heisene
6. Gjennomgang låneavtaler
7. Gjennomgang avtale med vaktmester
8. Følge opp innmeldte lekkasjesaker etter lekkasje fra balkong i 6. etasje.
9. Utarbeide oversikt utførte og planlagte tiltak vedlikehold
10. Innhente tilstandsvurdering heisene
11. Gjennomføre beboermøte desember 2024
12. Gjennomføre registrering ildsteder
13. Innhente tilbud rådgiver skifte av yttertak
14. Innhente tilbud skifte av yttertak
15. Ekstraordinært årsmøte med vedtak om å slå sammen de to sameiene Oscars gate 6 og Oscars gate 8. Revisjon sameiets vedtekter.
16. Gjennomføre vurdering av utbyggingsmuligheter kjeller, loft og garasjeområde.

20.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 364 079	3 309 915	4 665 674	4 225 775
Sum		**5 364 079**	**3 309 915**	**4 665 674**	**4 225 775**
Andre inntekter	2	17 145	0	0	0
Sum andre inntekter		**17 145**	**0**	**0**	**0**
Sum		**5 381 224**	**3 309 915**	**4 665 674**	**4 225 775**
Forretningsførsel og revisjon	3	172 855	159 644	147 000	174 500
Lønn og honorar	4	268 135	114 100	131 866	227 521
Vedlikehold	5	603 901	1 555 416	520 000	480 000
Eksterne tjenester	6	499 971	304 143	258 000	233 000
Kabel-tv og bredbånd		167 324	240 145	250 000	180 000
Forsikring		267 150	237 256	268 000	285 000
Kommunale avgifter		667 818	562 124	674 112	752 879
Brensel og strøm		835 991	932 425	950 000	540 000
Andre driftsutgifter	7	59 326	38 098	46 600	103 300
Sum		**3 542 471**	**4 143 351**	**3 245 578**	**2 976 200**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 838 753**	**-833 436**	**1 420 096**	**1 249 575**
Individuell innbetaling fra eiere		329 096	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 167 849**	**-833 436**	**1 420 096**	**1 249 575**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	26 303	9 073	0	0
Rentekostnad	9	956 704	856 131	903 129	893 321
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-930 401**	**-847 058**	**-903 129**	**-893 321**
Årsresultat	**10**	**1 237 448**	**-1 680 494**	**516 967**	**356 254**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-689 160	-9 658 700	-366 968	-374 847
Opptak lån		0	9 789 993	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**548 288**	**-1 549 201**	**149 999**	-18 593

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 209	75 532
Til gode av forretningsfører		0	260
Forskuddsbetalte kostnader	11	120 632	247 967
Andre fordringer		6 662	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 049 337	75 343
Innestående på særvilkår	12	8 406	914
Sum omløpsmidler		**1 232 246**	**400 016**
SUM EIENDELER		**1 232 246**	**400 016**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-13 355 951	-11 675 457
Årets resultat	10	1 237 448	-1 680 494
Sum egenkapital	**13**	**-12 118 503**	**-13 355 951**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	12 562 664	13 251 824
Sum langsiktig gjeld		**12 562 664**	**13 251 824**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 283	11 896
Leverandørgjeld		619 008	253 596
Skyldig off. myndigheter		11 296	0
Påløpne renter		4 938	79 159
Annen kortsiktig gjeld		141 560	159 492
Sum kortsiktig gjeld		**788 084**	**504 143**
Sum gjeld		**13 350 749**	**13 755 967**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 232 246**	**400 016**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Sted:_____, dato:_____

Tor Hojem	Erik Forgaard	Knut Hoås
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 448 342	1 109 347	2 448 264	2 896 632
3607 Renter og avdrag	913 604	801 149	913 579	923 595
3609 Tillegg brensel	745 296	745 296	744 449	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	232 617	222 067	230 074	235 817
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	112 500	117 876	116 428	106 851
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	850 015	250 240	150 000	0
3646 Leie Garasjer	59 605	57 640	62 880	62 880
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 100	6 300	0	0
Sum	**5 364 079**	**3 309 915**	**4 665 674**	**4 225 775**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	17 145	0	0	0
Sum	**17 145**	**0**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder skadesak 523920

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 250	8 750	12 000	7 500
Forretningsførerhonorar	107 262	105 672	110 000	112 000
Annen regnskapsførsel	56 343	45 222	25 000	55 000
Sum	**172 855**	**159 644**	**147 000**	**174 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	235 000	100 000	100 000	202 000
Arbeidsgiveravgift	33 135	14 100	31 866	25 521
Sum	**268 135**	**114 100**	**131 866**	**227 521**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	489 791	1 531 995	500 000	380 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	105 725	0	20 000	100 000
6640 Periodisk vedlikehold	8 385	18 421	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	5 000	0	0
Sum	**603 901**	**1 555 416**	**520 000**	**480 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	71 321	65 880	68 000	73 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	16 544	15 476	20 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	73 775	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	15 750	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	200 081	207 037	170 000	150 000
6790 Annen fremmed tjeneste	138 250	0	0	0
Sum	**499 971**	**304 143**	**258 000**	**233 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 500	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 964	1 820	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	11 609	6 082	8 500	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	3 100	3 300
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 776	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	15 516	4 590	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 621	7 157	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	3 874	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	9 266	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 474	9 175	35 000	100 000
Sum	**59 326**	**38 098**	**46 600**	**103 300**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	24 731	9 073	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 572	0	0	0
Sum	**26 303**	**9 073**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 8398.71.36254	182 402	161 868	155 586	167 292
8144 Lånenr 8398.71.61127	83 867	77 454	74 488	68 526
8151 Lånenr 1636.65.17069	0	232 654	0	0
8152 Lånenr 1636.72.00654	682 638	384 155	673 055	657 503
8159 Andre rentekostnader	7 797	0	0	0
Sum	**956 704**	**856 131**	**903 129**	**893 321**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**-104 127**	**1 445 074**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 237 448	-1 680 494
Opptak av langsiktig lån	0	9 789 993
Avdrag langsiktig lån	-689 160	-9 658 700
B. Årets endring i disponible midler	**548 288**	**-1 549 201**
C. Disponible midler 31.12	**444 161**	**-104 127**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	77 144	66 414
1749 Forskuddsbetalte kostnader	43 488	181 553
Sum	**120 632**	**247 967**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 8 406 bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Balkonger - IN-avtale signert 19.01.2016	
Lånenummer:	**16367200654**	**83987161127**	**83987136254**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016	2010
Rentesats:	7.15 %	7.65 %	7.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	31.01.2041	30.08.2040
Opprinnelig lånebeløp:	9 789 993	1 855 000	4 136 250
Lånesaldo 01.01:	9 668 096	1 154 512	2 429 216
Avdrag i perioden:	250 629	247 098	191 432
Lånesaldo 31.12:	**9 417 467**	**907 414**	**2 237 784**
Saldo 5 år frem i tid:	7 863 866	639 722	1 677 678

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367200654	1	231 979	231 979
	3	209 674	629 022
	3	200 751	602 253
	3	169 523	508 569
	3	165 062	495 186
	1	151 679	151 679
	9	142 756	1 284 804
	6	133 834	803 004
	8	129 373	1 034 984
	13	124 912	1 623 856
	3	120 451	361 353
	3	115 990	347 970
	3	111 529	334 587
	3	107 067	321 201
	3	102 606	307 818
	2	89 223	178 446
	1	80 301	80 301
	1	66 917	66 917
	1	53 534	53 534
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987136254	1	69 059	69 059
	3	62 419	187 257
	1	59 763	59 763
	2	50 466	100 932
	2	49 138	98 276
	1	45 154	45 154
	6	42 498	254 988
	5	39 842	199 210
	7	38 514	269 598
	11	37 186	409 046
	2	35 858	71 716

LÅN

	3	34 530	103 590
	3	33 202	99 606
	3	31 873	95 619
	2	30 545	61 090
	2	26 561	53 122
	1	23 905	23 905
	1	19 921	19 921
	1	15 937	15 937
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987161127	1	116 379	116 379
	1	102 670	102 670
	2	80 394	160 788
	1	67 752	67 752
	3	67 446	202 338
	1	7 932	7 932
	3	7 169	21 507
	3	6 865	20 595
	2	5 796	11 592
	3	5 644	16 932
	5	4 881	24 405
	5	4 576	22 880
	8	4 423	35 384
	9	4 271	38 439
	3	3 966	11 898
	3	3 813	11 439
	3	3 661	10 983
	3	3 509	10 527
	2	3 051	6 102
	1	2 746	2 746
	1	2 288	2 288
	1	1 831	1 831

Resultat og balanse med noter for Sameiet Oscarsgt 6/8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Oscarsgt 6/8

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Knut Hoås (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Erik Forgaard (sign.)	07.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Oscarsgt 6/8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Oscarsgt 6/8** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 1 237 448.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 56d0ba1d-f0bc-4c3d-b8fa-b6d56c4b8839

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 15.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 56d0ba1d-f0bc-4c3d-b8fa-b6d56c4b8839

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 56d0ba1d-f0bc-4c3d-b8fa-b6d56c4b8839

2025-05-15 11:15:27 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - f27e53da-c14f-4150-ab17-481f2832fc2a

Document ID: 56d0ba1d-f0bc-4c3d-b8fa-b6d56c4b8839

VEDLEGG



TOR HOJEM

Sameiet Oscars gate 6/8
v/ styret

E-post: styretog6.8@gmail.com

Oslo 19.05.2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

TILBUD STYRELEDER

På årsmøte 10. juni 2024 ble jeg valgt til styreleder for 2 år. Jeg tillater meg å be årsmøte om å godkjenne oppdaterte honorarsatser. Jeg har påtatt meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse styremøter
3. Kontakt styrets medlemmer
4. Ledelse av årsmøte
5. Fordele arbeidsoppgaver i samarbeid med styret
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 14 000.- pr. mnd. (justert fra 13 500.-) Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) (justert fra 1 350.)

Punkt 14 faktureres med kr 14 000.- pr. år (eks mva.) (justert fra kr. 13 500.-) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS.

Vennlig hilsen

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Notat vedrørende mottatte tilbud – Oscars gate 6-8

Dato: 13.03.2025

Innledning

Utne Prosjekt AS har på vegne av styret i Oscars gate 6-8, utarbeidet tilbudsdokumenter og har innhentet tilbud for rehabilitering av fasader m.m. Totalt ble innbydelsen sendt til 7 entreprenører. På tilbudsbefaringen deltok 5 av entreprenørene.

Entreprenører som har levert tilbud innen frist er fra;

Murpartneren AS
DVS AS
Henry Hansen og Sønn AS

Vedlegg til dette dokument er en sammenstilling av tilbud som gir en spesifisert beskrivelse av sum i poster.

Forenklet sammenstilling av tilbudene (med korrigerte summer som vist i sammenstilling).

	Murpartneren AS	DVS AS	Henry Hansen og Sønn AS
Sum	**Kr. 3 472 980,-**	**Kr. 3 678 016,-**	**Kr. 2 784 474,-**
MVA 25 %	**Kr. 868 245,-**	**Kr. 919 504,-**	**Kr. 696 118,50,-**
Sum inkl. MVA	**Kr. 4 341 225,-**	**Kr. 4 597 520,-**	**Kr. 3 480 592,50,-**
Byggetid	**90 dager**	**90-120 dager**	**90 dager**

Vurdering av alle tilbud

Mottatte tilbud har markedsmessige priser, og de er relevante. Oppgaveforståelsen varierer noe blant tilbudene. Prismessig er differensierer tilbudene svært lite, med unntak av tilbudet til Henry Hansen og Sønn AS. Allikevel er det enkelt prisbærende poster som ikke er medtatt i dette tilbudet.

Angående byggetiden så er det kun DVS AS som har spesifisert en mulig lenger byggetid enn konkurrentene. I dette tilfellet har det liten betydning.

Etter Utne Prosjekts vurdering har de 3 tilbudene ulik tilnærming, og priset ulikt. Henry Hansen og Sønn AS, har det rimeligste tilbudet. Men her er det flere forbehold som kan føre til økt kostnad, ikke medregnet tak over tak løsning, og enkelte poster som ikke er priset. Dette medfører at tilbudet er noe uoversiktlig. DVS AS har medregnet tak over tak, redusert antall forbehold, og priset alle poster. Dette tilbudet er helhetlig og oversiktlig, men også det mest kostbare. Murpartneren AS har priset alle poster, få forbehold, men ikke medregnet tak over tak løsning. Dette tilbudet er også helhetlig, og noe rimeligere enn DVS AS.

Under er en tabell der tilbudene er gitt en score fra 1-3 i flere kategorier. Basert på tabellen er tilbudet fra DVS AS det mest gunstige. Det anbefales at det utføres et avklaringsmøte med entreprenøren, og eventuelt de andre entreprenørene.

	Murpartneren AS	DVS AS	Henry Hansen og Sønn AS
Pris	1	1	2
Oppgaveforståelse	2	3	1
Byggetid	2	1	2
Teknisk leveranse	1	3	1
Totalt:	**6**	**8**	**6**

Vurdering av tilbudene:

Murpartneren AS

Tilbudssum

Kr. 4 341 225,- ink. mva.

Tilbudsbrev

Entreprenøren har tilbudt en byggetid på 90 dager.

Andre forbehold/kommentarer i tilbudet er som følger (direkte utdrag fra tilbudet):

Forutsetninger og forbehold tilknyttet tilbudet:
1. Det er kun beskrevne arbeider det er medtatt i tilbudet.
2. Opsjoner er ikke priset helt ut da type plater ikke er kjent, er det samme type plater kan pris i kap.3 brukes.
3. Byggetid er forventet: 90.dager.

Forbehold nevnt over er forventede forbehold.

Entreprenøren har et oversiktlig, og helhetlig tilbud. Ved opsjonsposter er de også totalt sett rimeligst. Det er ikke medtatt tak over tak løsning, men dette er heller ikke et krav. Basert på forutsigbarhet, og oppgaveforståelse, er dette et gunstig tilbud.

Tilbudssum i sammenstillingsskjema

Ved kontrollregning ble det registrert avvik ved 2 poster. Post 2.5, Opsjon for Oscars gate 6, i tilbudet er det en kostnad på kr 2 100,-. Dette samsvarer ikke med kr. 56,- x 435 m2 (dette utgjør kr 24 360,-).

Post 3.9, Opsjon for Oscars gate 6, i tilbudet er det ikke satt en sum på denne posten. Men det er oppgitt en enhetspris på kr. 220,- pr. meter. Jeg har da satt inn kr 14 300,- på denne posten.

Dette utgjør relativt små summer, men vi ender da opp med en totalkost på kr 3 472 980,- eks. mva. I tilbudet er det oppført kr 3 457 696,- eks. mva. Differansen er da kr 15 284,- eks. mva.

Summene oppgitt i dette dokument er korrigert iht. tekst over.

Vurdering

Tilbudet har en økt kostnad sett opp mot tilbudet fra Henry Hansen og Sønn AS. Allikevel er det redusert mengde forbehold, og opsjonsprisene er redusert. Tilbudet fremstår som helhetlig og forutsigbart.

DVS AS

Tilbudssum

Kr. 4 597 520,- ink. mva.

Tilbudsbrev

Entreprenøren har tilbudt en byggetid på 90 - 120 dager.

Andre forbehold/kommentarer i tilbudet er som følger (direkte utdrag fra tilbudet):

Generelt
Det må tas forbehold vedr evt skjulte feil og mangler.
Ved evt de-/ remontering forutsettes at elementer er i god stand og egnet for remontering.
Evt miljøfarlig avfall/ spesialavfall er ikke hensyntatt da dette avhenger av evt funn.
Oppstart og fremdrift etter nærmere avtale.
Prisjustering ihht SSB indeks for Boligblokk.
Evt signalanlegg forutsettes ivaretatt av anleggenes eiere mht de- og remontering.
Evt elektroarbeider beregnes utført på regningsbasis. Antas lite omfang.
Rigg & driftskapittel hensyntar ikke opsjonsprogram.
Beboere ivaretar egeninstallerte anlegg/ utstyr mht de-/ remontering.

Rigg/ drift/ SØK
Vi har inkludert **tak-over-tak** i vårt tilbud, noe vi mener er helt nødvendig i dette prosjektet.
Evt leie av gategrunn er ikke medtatt, utføres på regningsbasis hvis behov.
Evt SØK-arbeider er pt ikke medtatt, men kan gjerne tilbys hvis behov.
Betongrehabilitering
Poster i beskrivelse er ment som stipulerte summer. Pga ukjent omfang må vi tilby betongrehabilitering etter måling iht vedlagt oppsett med enhetspriser. Evt kan fastpris tilbys når avdekking/riving av undertak er utført.

Tilbudssum i sammenstillingsskjema

Tilbudssum har ingen korreksjoner.

Vurdering

Tilbudet har en økt kostnad sett opp mot tilbudet fra Henry Hansen og Sønn AS, og Murpartneren AS. Helheten i tilbudet, den viste oppgaveforståelsen, og at det er inkludert tak over tak løsning, innebærer i sum at dette er et meget gunstig tilbud.

Henry Hansen og Sønn AS

Tilbudssum

Kr. 3 480 592,50,- ink. mva.

Tilbudsbrev

Entreprenøren har tilbudt en byggetid på 90 dager.

Andre forbehold/kommentarer i tilbudet er som følger (direkte utdrag fra tilbudet):

Vi har priset iht. beskrivelse og kravspesifikasjon fra Utne Prosjekt AS. Vi tar generelt forbehold om avvik fra beskrivelsen på mengder og løsninger.

Vi har valgt å ikke prise post *3.2 Betongrehabilitering*, det er for stor risiko med det vi mener er manglende underlag. Våre samarbeidspartnere på MUR mener at skadeomfanget og løsning må kartlegges før posten kan prises. Vi ser for et kostnadsbilde på alt fra kr 50.000,- til kr 5.000.000,- på denne posten.

Opsjonspost 4.6-4.10 har vi valgt å prise, med forbehold om ønsket løsning og utførelse. Her må det monteres stillaser og kartlegges underlag før eksakte priser kan låses.

Det er ikke spesifisert oppbygging av luftespalte og montering av bordtak, men montering av difusjonsåpent underlagsbelegg på betong. Vi ser ingen løsning for dette, og har derfor priset montering av diffusjonstett underlagsbelegg på betong. Vi har priset dimensjon 30x48mm på sløyfer og lekter, ikke 48x48 og 11x36. Oppbygging av luftespalte 48mm og montering av bordtak av rupanel 21mm kan utføres med en tilleggskostnad på kr 840,- eks mva pr m2.

Beslagsløsninger, samt takrenne-og nedløpssystem er priset i lakkert stål standard farge (RAL9005, Sort).

Forutsetninger og Forbehold	
Rigg og drift	Forutsetter at det kan bygge stillaser på øverste balkongetasje, og at balkonger er ryddet før oppstart.
	Forutsetter tilgang på vann og byggstrøm 32A, 3-fas
Fremdrift	Forbehold om forlenget fremdrift og byggeperiode grunnet opsjoner. Forlenget byggeperiode vil resultere i økonomisk konsekvens for rigg.
Bygningsmessige arbeider	Forbehold om tilstand på mur på piper og gavler. Forbehold om skjevheter i takkonstruksjon og takfotavslutning.
	Forbehold om behov for oppbygging av luftespalte og bordtak. Spesielt ved ønske om platetekking (Opsjon 4.5)

Tilbudssum i sammenstillingsskjema

Tilbudssum ble korrigert i vesentlig grad. Entreprenøren har konkludert med at det var en summeringsfeil i mottatt tilbud.

Vurdering

Prismessig er dette det rimeligste tilbudet. Allikevel skal det nevnes at det ikke er medtatt kostnader for betongrehabilitering, eller tak over tak løsning. Forbeholdene (vist over), er noe uklare da det er skrevet «Vi har priset iht. beskrivelse og kravspesifikasjon fra Utne Prosjekt AS. Vi tar generelt forbehold om avvik fra beskrivelsen på mengder og løsninger.». Dette er ikke helt korrekt da de allerede i neste linje velger å ikke prise betongrehabiliteringen. Entreprenøren har også de mest kostbare timesprisene. Tilbudet er helhetlig og godt i seg selv, men sett opp mot konkurrentene er det ikke like gunstig,

Tilbudsposter					
	Kpt. 1 KAPITALYTELSER, RIGGING, DRIFT OG			**DVS AS**	
1.1	**Kapitalytelser**	RS			160 000,00
1.2	**Tilrigging**	RS			120 000,00
1.3	**Drift**	RS			610 000,00
1.4	**Nedrigging**	RS			40 000,00
1.5	**Stillaser**	RS		Tak over tak	960 000,00
	Sum	RS			1 890 000,00
	MVA	25 %			472 500,00
	Sum inkl.MVA				2 362 500,00
	Byggetid (kalender dager)				90-120
	Oppstart fra bestilling				Ikke angitt
	Forbehold i følgebrev ja/nei (dersom ja, se eget vedlegg)			Sett inn Ja/nei	Ja
Postnummer	Beskrivelse				
Kpt.2	**Demonteringsarbeider**			Enhetspris	Sum
2.3	**Avfallshåndtering**	RS	1	35 000,00	35 000,00
2.4	**Riving av takplater**				
	Oscars gate 8	m2	135	135,00	18 225,00
	Opsjon for Oscars gate 6	m2	435	135,00	58 725,00
2.5	**Riving av lekter og sløyfer**				
	Oscars gate 8	m2	135	90,00	12 150,00
	Opsjon for Oscars gate 6	m2	435	90,00	39 150,00
2.6	**Riving av underlagspapp**				
	Oscars gate 8	m2	135	80,00	10 800,00
	Opsjon for Oscars gate 6	m2	435	80,00	34 800,00
2.7	**Taktro**				
	Oscars gate 8	m2	135	110,00	14 850,00
	Opsjon for Oscars gate 6	m2	435	110,00	47 850,00
2.8	**Riving av takrenner og bordtaksbeslag**				
	Oscars gate 8	Meter	25	67,00	1 675,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	65	67,00	4 355,00
2.9	**Riving av nedløpsrør**				
	Oscars gate 8	Meter	25	95,00	2 375,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	15	95,00	1 425,00
2.10	**Diverse overgangsbeslag**				
	Oscars gate 8				
	Gavlbeslag mot 8C	Meter	13	67,00	871,00
	Beslag rundt overlys (varierende høyde, anslått snitthøyde er 80 cm)	Meter	15	130,00	1 950,00
	Beslag rundt skorsteiner	Stk	3	670,00	2 010,00
	Beslag rundt skorsteinsku mot 8C	Stk	1	670,00	670,00
	Opsjon Oscars gate 6				
	Beslag rundt overlys (varierende høyde, anslått snitthøyde er 80 cm)	Meter	45	67,00	3 015,00
	Beslag rundt skorsteinsku (to av skorsteinene er med triple løp).	Stk	7	670,00	4 690,00
2.11	**Riving av vindskibeslag og toppbord (gjelder kun nr.6)**				
	Vindskibeslag/toppbord skal demonteres.	Meter	14	100,00	1 400,00
2.12	**Riving av vindskibord (gjelder kun nr.6)**				
	Vindskibord skal demonteres.	Meter	14	100,00	1 400,00
2.13	**Riving av utvendig beslag tilhørende altaner**				
	Ny beslagsløsninger til altaner skal utføres. Dette medfører at det eksisterende må rives. Ved demontering av eksisterende beslag skal underlag, og konstruksjon dokumenteres. Det kan bli aktuelt med ytterligere arbeider på altaner.	Stk	2	2 900,00	5 800,00
2.14	**Beslag tilhørende soil**				
	Riving av beslag tilhørende soil	Stk	6	200,00	1 200,00
Sum post 02					**304 386,00**
Postnummer	Beskrivelse				
Kpt.3	**Bygningsmessige arbeider**			Enhetspris	Sum
3.2	**Betongrehabilitering**				
	Oscars gate 8 (160 m2)	Stk	1	70 000,00	70 000,00
	Opsjon for Oscars gate 6 (450 m2)	Stk	1	210 000,00	210 000,00
	I Oscars gate 8 er det en større skade i mønebjelke av betong. Denne prises særskilt.	Stk	1	60 000,00	60 000,00
3.3	**Ny underlagspapp, diffusjonsåpen**				
	Oscars gate 8	m2	160	155,00	24 800,00
	Opsjon for Oscars gate 6	m2	450	155,00	69 750,00

3.4	**Levering og montering av sløyfer og lekter**				
	Oscars gate 8	m2	135	210,00	28 350,00
	Opsjon for Oscars gate 6	m2	435	210,00	91 350,00
3.5	**Levering og montering plater:**				
	Oscars gate 8	m2	135	490,00	66 150,00
	Opsjon for Oscars gate 6	m2	435	490,00	213 150,00
3.6	**Levering og montering av møneløsning**				
	Oscars gate 8	Meter	10	650,00	6 500,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	30	650,00	19 500,00
3.7	**Takrenner**				
	Oscars gate 8	Meter	25	590,00	14 750,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	65	590,00	38 350,00
3.8	**Bordtaksbeslag**				
	Oscars gate 8	Meter	25	190,00	4 750,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	65	190,00	12 350,00
3.9	**Beslag i luftelyre ved takfot**				
	Oscars gate 8	Meter	25	180,00	4 500,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	65	180,00	11 700,00
3.10	**Nedløpsrør**				
	Oscars gate 8	Meter	25	660,00	16 500,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	15	660,00	9 900,00
3.11	**Snøfangere**				
	Oscars gate 8	Meter	50	795,00	39 750,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Meter	130	795,00	103 350,00
3.12	**Vindskibord (gjelder kun nr.6)**	Meter	14	490,00	6 860,00
3.13	**Toppbord og beslag til vindski (gjelder kun nr.6)**	Meter	14	380,00	5 320,00
3.14	**Beslagsløsninger for soil**	Stk	6	3 500,00	21 000,00
3.15	**Inntekking av fotbeslag til skorsteiner**				
	Oscars gate 8	Stk	4	6 300,00	25 200,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Stk	7	6 300,00	44 100,00
3.16	**Pipetopper**				
	Oscars gate 8	Stk	4	7 700,00	30 800,00
	Opsjon for Oscars gate 6	Stk	7	7 700,00	53 900,00
3.17	**Beslag på altaner**	Stk	2	68 000,00	136 000,00
3.18	**Ny nedløpsløsning fra tak**	Stk	1	45 000,00	45 000,00
Sum post 03					**1 483 630,00**
Delsum alle poster ekskl.MVA					**3 678 016,00**
MVA					**919 504,00**
Sum inkl.MVA					**4 597 520,00**

Sammenstilling av alternative summer

Kpt.4	**OPSJONER**				
4.1	Varmekabler	Meter	10	1 800,00	18 000,00
4.2	Utbedring av skorsteiner	Stk	1	25 000,00	25 000,00
4.3	Oppussing av vegger under overlys	Stk	1	40 000,00	40 000,00
4.4	Platetekking				
	Oscars gate 8	m2	135		0,00
	Oscars gate 6	m2	435		0,00
4.5	Platetekking				
	Oscars gate 8	m2	135		0,00
	Oscars gate 6	m2	435		0,00
4.6	Nye overlys				
	Oscars gate 8	Stk	1	940 000,00	940 000,00
	Oscars gate 6	Stk	3		0,00
4.7	Overgangsbeslag – balkonger	Meter	100	690,00	69 000,00
4.8	Beslag og håndløper på balkonger	Meter	63	3 400,00	214 200,00
4.9	Utløp på balkonger	Stk	1	22 000,00	22 000,00
4.10	Skillevegger på balkonger	Stk	8	7 800,00	62 400,00
	Sum opsjoner				**1 306 200,00**
	REGNINGSARBEID				
	Grunnarbeider	Timer	1	720,00	5 760,00
	Rørlegger	Timer	1	810,00	6 480,00
	Blikkenslager	Timer	1	770,00	6 160,00
	Ventilasjonsarbeider	Timer	1		0,00
	Elektriker	Timer	1	890,00	7 120,00
	Murer/flislegger	Timer	1	780,00	6 240,00
	Snekker/tømrer	Timer	1	690,00	5 520,00
	Maler	Timer	1	740,00	5 920,00
	Formann	Timer	1	780,00	6 240,00
	Prosjektleder	Timer	1	950,00	7 600,00
	Sum				**57 040,00**
	Påslagsprosent				
	Materialer	Stk		15 %	0,00
	Sum				**0,00**
Alternative summer					**1 363 240,00**
Alternative summe inkl..MVA					1 704 050,00
Tilbudsum inkludert alternative summer. Ekskl. MVA					5 041 256,00
Tilbudsum inkludert alternative summer. Inkl. MVA					**6 301 570,00**

Utdrag rapport

Notat – Sameiet Oscars gate 6-8, fuktproblematikk

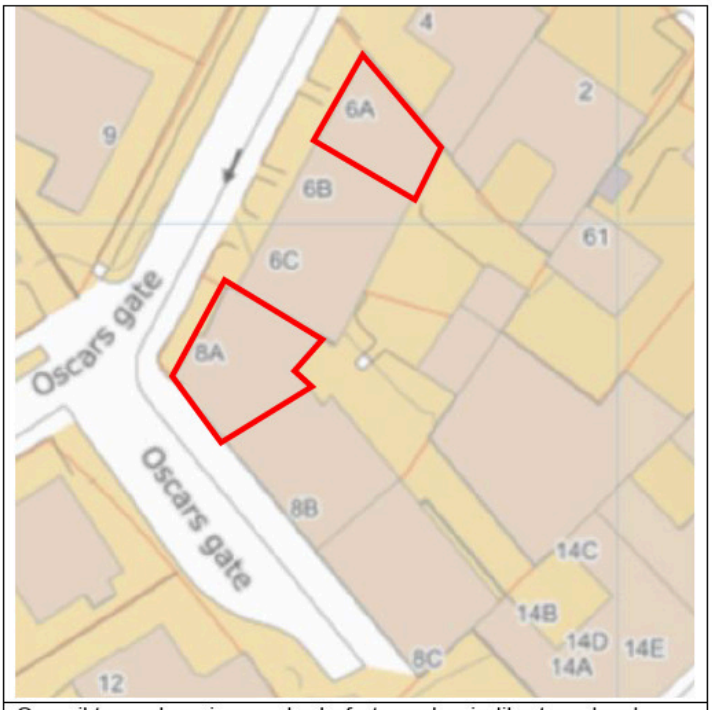
Dato: 11.09.2024

Befaring: 05.09.2024

Innledning

Boliggården ble oppført i 1934, og tegnet av ark. Ernst Motzfeldt og Leif Wiersholm. To boliggårder på henholdsvis 6 og 8 etasjer, begge med røde teglsteinsfasader. Ved siden av inngang 6c var det opprinnelig en melkeforretning, senere kolonialorretning. Gaten sørover ved Oscars gate 8 b og c er litt av den påbegynte, men aldri fullførte Per Sivles gate. Byggene er ikke kommunalt listeført som bevaringsverdige.

Takene er bygget med betongelementer, støttet opp med ståldragere. Oversiden er antatt tekket med asfaltpapp, og trapesprofilerte plater. Fasaden er kledd med rød teglstein, der bærende veggkonstruksjon er av betong. Mot boligene er betongen isolert med kork. De opprinnelig balkongene i 5 et. (8et. i Oscars gate 8) er utført som en forlengelse av etasjeskiller i betong. Balkongen er en helhetlig konstruksjon, oppdelt med skillevegger. Avrenningen er løst med renne i forkant som er tiltenkt å lede vann mot to nedløp, henholdsvis på hver sin side av bygget. Belegg på balkongene er løst med asfaltpapp.



Oversikt over bygningen, der befart areal er indikert med rød omramming.

Vurdering

Oscars gate 6

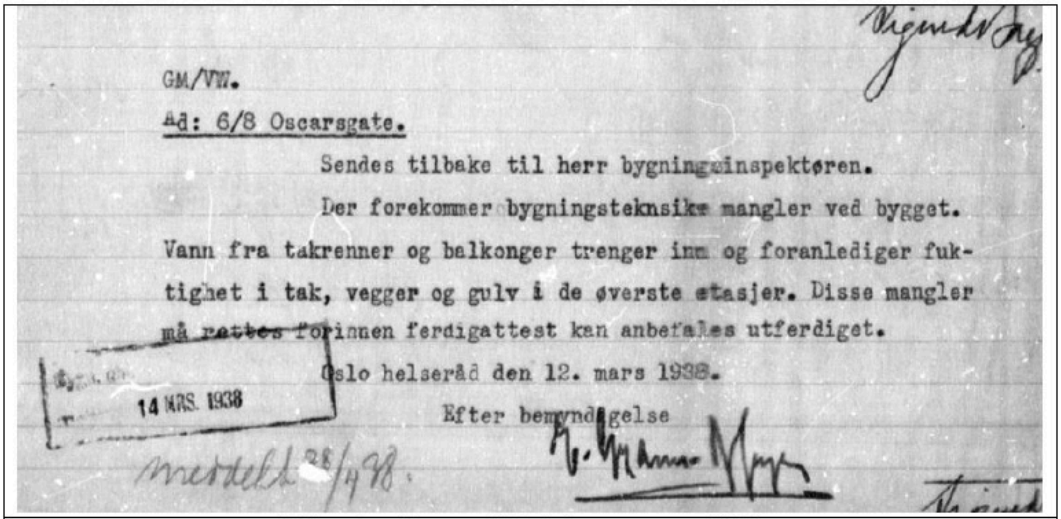
Takflatene ved nr. 6 fremstår som med normal slitasje, alder tatt i betraktning. Det blir ikke registrert åpenbare avvik ved visuell kontroll av takflate mot gaten. Det ble registrert to nedløp fra taket, dette fremstår som utilstrekkelig med tanke på takets lengde. Nedløpene er ført ned langs fasade, og koblet på fasadenedløp for balkongene. Avrenningsløsningen fra balkongene er en renne i forkant, som er tiltenkt å lede vannet mot de to nedløpene. Ved nedløpene er det en utsparing i teglsteinsbrystningen ut til innkasset nedløp. I utsparingen registreres det at det er montert varmekabel. Løsningen er uheldig da vann på flere steder er utsatt for temperaturforandringer, risiko for at løpet tettes, uheldige bend, og økt belastning ved at takvann er ført i samme løp som balkongavrenning.

Balkongene i 5. et, er en forlengelse av etasjeskilleren. Det vil si at de også har en funksjon som tak til underliggende boenhet. Rennen i forkant av balkongene fungerer ikke som tiltenkt. Ved befaring ble det registrert stående vann, noe som over tid gir en slitasje på asfaltbelegget. Når belegg av asfalt blir utsatt for slike forhold, vil det forvitre. Dette er spesielt risikofylt i skjøter der vann ofte demmes opp. Utettheter forårsaket av slitasje i asfaltbelegg er svært vanskelig å lokalisere, spesielt dersom vannet føres til innvendig side.

Beslagsløsninger på balkongbrystningen har også indikasjoner på utettheter. Dersom vannet ledes ned i brystningen, vil det være naturlig at det også ledes ned i boenhet under.

Det er stor sannsynlighet for at belegget i dette tilfellet har flere utettheter. Ved fasade registreres det frostspreng i teglstein, i omtrent lik høyde som rennen. Dette indikerer at teglsteinen har tatt til seg fukt fra balkongsiden. Bygningen er oppført med betongvegger som er kledd med teglstein. På innvendig side er det isolert med kork. Ved befaring ble det også registrert teglstein på innvendig side.

Ved undersøkelser av dokumenter i Oslo kommunes nettsider – saksinnsyn, fremkommer det at lignende forhold har oppstått tidligere. Det viser seg at samme problematikk var gjeldende i 1938 ref. utdrag under.



GM/VW.

Ad: 6/8 Oscarsgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Der forekommer bygningstekniske mangler ved bygget. Vann fra takrenner og balkonger trenger inn og foranlediger fuktighet i tak, vegger og gulv i de øverste etasjer. Disse mangler må rettes forinnen ferdigattest kan anbefales utferdiget.

Oslo helseråd den 12. mars 1938.

Efter bemyndigelse

14 MARS. 1938

Meddelt 28/4 38.

Utdrag fra dokument i Oslo kommunes nettsider.

Etter UPs vurdering er det den samlede fuktpåkjenningen på balkongen, i kombinasjon med utettheter som er hovedårsak til fuktgjennomtrengning. Fra balkongen har vannet trolig rent inn i konstruksjonens hulrom, og deretter blitt ledet nedover i ytterveggen. Dette har medført at fukt har trengt inn i boliger under balkongen. Medvirkende årsaker er skader i teglstein med fuger, som også er et resultat av økt fuktpåkjenning. Teglstein har en høy absorberingsevne i felter uten brenneflate. Fronten av teglsteinen er den som defineres som med brenneflate. Denne flaten er brent med høyere temperatur enn de andre sidene for å kunne fungere som en klimaskjerm. Det vil si at den også har bedre skjerming mot fukt på denne siden. Dersom fukten trenger inn fra fug, eller på andre sider av steinen, er det større risiko for fuktskader.

Når fukt og frostskader oppstår i teglsteinsvegger, vil dette over tid resultere i flere utettheter. Årsaken til dette er at bindemiddelet i mørtelen vaskes ut, og at vann ekspanderer ved frost. Slike forhold gir risiko for ytterligere vanngjennomtrengning (eksempelvis ved slagregn), og korrosjon i armering.

Konklusjon

Det bør iverksettes midlertidige tettingsarbeider i påvente av et mer omfattende tiltak. Dette kan eksempelvis være å montere nytt asfaltbelegg, og beslag. Dette vil trolig ikke eliminere fuktproblematikken, men redusere i perioden før en helhetlig løsning kan utføres.

En helhetlig løsning vil innebære demontering av brystning, belegg, skillevegger, tremmegulv, nedløpsrør, og beslag. Når konstruksjonen er blottlagt må det utføres en kontroll av betongen. Med stor sannsynlighet er det skader i betong og armering, grunnet langvarig fuktpåkjenning.

Utbedring vil da bestå av mekanisk behandling av betong og armering, etablering av mer hensiktsmessig avrenningsløsning, montering av brystning (med høyde iht. krav i TEK 17), og deretter nytt belegg. Som nytt belegg anbefales det at det benyttes polyuretan som er et herdeplastbelegg, med rissoverbyggende kvaliteter. Nye beslag bør ha stående falser, og dryppnese.

Det må bemerkes at fukten som allerede har kommet inn i konstruksjonen, ikke vil forsvinne momentant. Det kan potensielt ta relativt lang tid før ytterveggen er tilbake til normal tørr stand.

Vurdering

Oscars gate 8

Balkongene i Oscars gate 8, har likt skadebilde som i nummer 6. Dette medfører at vurdering, og konklusjon også er tilsvarende.

Ulikt nummer 6 ble det i nummer 8, registrert økt omfang av slitasje og skader på tak. Taket er bygget og tekket, på samme måte. Forskjellen er at det er flere gjennomføringer, og tidligere utførte tiltak. Dette har resultert i forskjellige typer materialer, og løsninger. Dette gjelder spesielt tekking rundt gjennomføringer, og avrenning fra altan. I bodarealet er det tydelig at det er, eller har vært lekkasjer fra tak over en lenger periode. Betongdrager i møne har tydelige fuktskader, og korrodert armering.

Konklusjon

Takflaten bør kontrolleres, og midlertidig utbedres i påvente av en full takutskiftning. Ved full utskiftning må tekkingen rives ned til betongelementene. Deretter må betongen kontrolleres for skader, og eventuelt utbedres. Ved etablering av ny taktekking anbefales det at det velges et mer kvalitativt materiale, som for eksempel bånd, eller skivetekking.

Oslo 12.09.2024



Joakim Utne
Utne Prosjekt AS

Tor Hojem

Fra: Paal I. Haugaard <haugaard@dalan.no>
Sendt: tirsdag 11. februar 2025 10:27
Til: Tor Hojem
Kopi: styretog6.8@gmail.com; klient@obf.no
Emne: SV: V38.2 Vannskade - Oscarsgate 6 og 8 - skadenummer: 641823 og 641826 (KLPREF641823,641826-ST414)

Hei,
Jeg har gått igjennom KLPs avslag samt Forsikringsvilkårene.

Av Forsikringsvilkårene - Forsikringsvilkår Huseier EHU01 – BYG – 17 pkt 6.2 b fremgår;

- Vann/fuktskade ved vanninntrengning gjennom utett tak eller vegg på bygning over 40 år dekkes ikke,
- Skade som skyldes at vann trenger inn gjennom terrasse og balkong dekkes ikke.
- For at KLP skal dekke en skade, må det dreie seg om en plutselig og uforutsett vanninntrengning gjennom utett bygningskonstruksjon over bakken.

KLPs avslag er korrekt og i hht vilkårene. Vilkårene er stort sett samsvarende med andre selskap, f eks If.

I vår sak har vanninntrengningen pågått over tid, og den er derfor ikke PLUSELIG og UFORUTSETT.
Bygningen er over 40 år.
Vanninntrengningen skyldes i stor grad utettheter ved balkongen, jfr Utne Prosjekts rapport av 11.+09.2024 side 3, sitat; «Etter Ups vurdering er det den samlede fuktpåkjenningen på balkongen, i kombinasjon med utettheter som er hovedårsak til fuktgjennomtrengning».

Konklusjonen er derfor at KLPs avslag er korrekt, og det finnes intet grunnlag for å påklage det.

Med vennlig hilsen

Paal I. Haugaard
Partner | Advokat

+47 922 48 212 | +47 23 30 86 00 |
Dalan advokatfirma DA | Fridtjof Nansens plass 6 |
Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo | Orgnr. 982 470 250 |
haugaard@dalan.no | LinkedIn | www.dalan.no

Fra: Tor Hojem <tor@torhojem.no>
Sendt: mandag 10. februar 2025 17:26
Til: Paal I. Haugaard <haugaard@dalan.no>
Kopi: styretog6.8@gmail.com; klient@obf.no
Emne: V38.2 Vannskade - Oscarsgate 6 og 8 - skadenummer: 641823 og 641826 (KLPREF641823,641826-ST414)

Dalan
v/ Adv. Paal Haugaard

Viser til vår telefonsamtale tidligere i dag. Nedenfor finner du avslaget fra KLP. Se også oppdatert polise vedlagt.

Fint om du kan gi meg og styret en tilbakemelding på om dette er en sak vi bør klage på, framfor å akseptere avslaget. Har også lagt ved notat fra befaring med Joakim Utne 12.09.24.

Tor Hojem
Styreleder
Mobil 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Fra: Tor Hojem
Sendt: mandag 10. februar 2025 17:15
Til: 'KLP Skadeforsikring - Oppgjørsavdelingen Bygning' <bygning@klp.no>
Kopi: firmapost@obf.no
Emne: SV: Vannskade - Oscarsgate 6 og 8 - skadenummer: 641823 og 641826 (KLPREF641823,641826-ST414)

Hei

Viser til dagens telefonsamtale. For sikkerhets skyld vil jeg be en advokat om å vurdere deres avslag. Ber om å få komme tilbake til saken dersom jeg har spørsmål.

Tor Hojem
Mobil 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Fra: KLP Skadeforsikring - Oppgjørsavdelingen Bygning <bygning@klp.no>
Sendt: mandag 10. februar 2025 12:38
Til: Tor Hojem <tor@torhojem.no>
Kopi: firmapost@obf.no
Emne: Vannskade - Oscarsgate 6 og 8 - skadenummer: 641823 og 641826 (KLPREF641823,641826-ST414)

Hei.

Deres skader er registrert hos oss med skadenummer 641823 og 641826.
Vi viser til mottatt melding om vannskade i Oscarsgate 6 og 8.

Det er opplyst i skademeldingen at vannet kommer igjennom utett yttertak, vegg, balkong og taknedløp.

Forsikringen dekker plutselige og uforutsette skader på bygning som følge av vanninntrengning gjennom utett bygningskonstruksjon over bakkeplan som ikke er eldre enn 40 år, det er opplyst at bygningen er fra 1934.Da bygningen er eldre enn 40 år kan vi dessverre ikke erstatte skaden.

Det er i tillegg unntak i vilkårene for:
• skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under

Fremtidige skader
For å unngå fremtidige skader er det viktig å være oppmerksom på forholdene som er beskrevet i takstrapporten. Dette er viktig for dere fordi dere må ta nødvendige tiltak for å opprettholde

vedlikeholdet av hele taker og unngå skader. Hvis du ikke tar de nødvendige tiltakene, vil det føre til at erstatningen du får blir redusert.

Saken avsluttes med dette fra vår side, men kontakt oss gjerne dersom dere har spørsmål ved å svare på denne e-posten. Vi ber om at dere ikke endrer emnefeltet.

Med vennlig hilsen

Janniche Nystedt
Skadebehandler
Tlf.: 55 54 85 00
bygning@klp.no

KLP Skadeforsikring AS
Dronning Eufemias gate 10, 0191 Oslo, Pb. 400 Sentrum, 0103 Oslo
Tlf.: 55548500
klp.no

Lurer du på hvordan vi behandler dine personopplysninger, les mer her

Sensitivitet: Begrenset

Sameiet Oscars gate 6-8
Org. nr.: 978 594 832
OBF ref. nummer: 427
E-post: styretog6.8@gmail.com

Årsmøte 28.05.25

Oslo 09.05.2025
Vårt arkiv nummer: 02 25

FINANSERING LÅN OG PLANLAGT VEDLIKEHOLD

Bakgrunn
Sameiet har i dag tre lån som fordeler seg som følger:

a) Lån DNB Bank ASA – lånesaldo kr. 9 349 905.-
b) Handelsbanken – lånesaldo kr 2 077 773.- (IN lån tatt opp i 2010)
c) Handelsbanken – lånesaldo kr 783 921.- (IN lån tatt opp i 2016)

Planlagt vedlikehold
Det er gjennomført prosjektering skifte yttertak Oscars gate 6 og 8. Det er innhentet tilbud for hele prosjektet med entreprisesum NOK 6.3 millioner. Med tillegg for byggherre rådgiver og usikre til sammen ca 7,2 millioner. Sameiets lånebehov ca. 7 millioner.

Fuktskader leiligheter etter lekkasje fra balkonger 6. etasje. Styret er i gang med å registrere skader og planlegge reparasjoner. Saken har vært meldt inn som skadesak forsikring. Erstatning er avslått med henvisning til forsikringsvilkårene. Styret har fått avslaget vurdert av advokat som bekrefter:

> *«Konklusjonen er derfor at KLPs avslag er korrekt, og det finnes intet grunnlag for å påklage det.»*

Foreløpig er det registrert ca. 20 leiligheter med fuktskader. Mest omfattende er skadene i Oscars gate 6. Styret antar at reparasjoner i leiligheten vil beløpe seg til anslagsvis kr. 75 000.- til kr. 200 000.- avhengig av skadeomfang i leilighetene.

Sameiets kapitalbehov i perioden 2025 – 2026 vil være NOK 11 millioner i tillegg til dagens lån.

Styret er i gang med planlegging av reparasjon og oppgradering heiser. Det er innhentet en tilstandsvurdering og plan for vedlikehold av heisene. Styret ber om å få komme tilbake til seksjonseierne med en helhetlig plan for vedlikehold av heisene. Styret varsler med dette at også dette vil medføre kostnader som må dekkes av seksjonseierne.

Plan for finansiering
Styret foreslår følgende finansieringsmåte.

a) Det kalles inn kapital 1. halvdel 2026. NOK 5 millioner fordelt etter seksjonsbrøken. Innkreving av kapital planlegges gjennomført gradvis med første innbetaling høsten 2025, og en til to kapitalinnkallinger i 2026.
b) Rest lån ca. NOK 15 millioner konverteres til IN lån med avdragsfrihet ut 2026. Løpetid 20 år.

Styret ber årsmøte om fullmakt til å gjennomføre planlagte plan for finansiering.

Styret

Saker som ønskes behandles/stemme over på Årsmøte 28. mai 2025.

Fra: Gro Hagen

Til: 427 Oscars gate 6/8 sameie,

Mottatt: 23.04.2025, 18:05

Sak 1. Ønsker at styret bestiller container. Slik at de i samråd
med vaktmester og beboere kan få ryddet/kaset alt av diverse skrot og søppel som har blitt plassert rundt omkring i fellesområder i kjeller -og loftsarealer.

Sak 2. Stemme over at vaktmesterens arbeidsoppgaver blir fulgt og og utført i henhold til hans kontrakt. Som er normal arbeidstid på 12 timer pr uke. Godtgjørelse for dette arbeidet er fri tjenestebolig, samt gratis garasjeplass i bakgård.

Til orientering har det ikke blitt feiet eller vasket i våre fellesområder på de 9 årene jeg har bodd her.

Sak 3.Viser til notatene fra beboermøte torsdag 28.11.2024, punkt D om tilstandsvurdering og vedlikehold av heisene.

Ønsker at det stemmes over at utskiftning av heisene kommer med i vår framtidige vedlikeholdsplan med en framtidsplan om hvilke og når utskiftning vil finne sted for våre 5 heiser.
Jeg har selv snakket med Lian heis som utførte moderniseringen av heisene i 1994 og hadde vedlikeholdet fram til 2011 før Kone overtok. Nå har styret inngått avtale med HeisConsult som er et rådgivningsfirma, som igjen tar seg godt betalt. Styret sitter med rapporten fra heiskontrollen om mangler som må utbedres i 2025.

Argumenter for utskiftning og IKKE 2. gangs modernisering av heiser som nesten er nesten er 100 år gamle.
Punkt en er investering fremfor å sløse med våre penger/verdier.
2. gangs modernisering koster ca 350.000,- pr heis (varighet 2 til 3 til 5 år ??) Med nye dører blir det ca 750.000,- pr heis hvis mulig å skifte ved modernisering.
Ved modernisering har heisene fortsatt den gamle/originale stålen med skinnevegger, fangapparatet og dører. Heiser som til stadighet stopper.
Originale deler fra moderniseringen i 1994 er ikke lengre å få tak i, kostbart å kjøpe nye deler og at ulike komponenter blir vanskelig å skaffe.
Levetiden på en heis er ca 25 år - våre er 90 år - modernisering for 31 år siden.
En helt ny heis koster ca1,5 mill.
Det er derfor at jeg ønsker at sameierne får gi sin stemme til hvordan vi i felleskap løser en stor utgiftspost. Samtidig som vi bruker våre midler fornuftig, med tanke på sikkerhet, frustrasjon og verdiskapningen med nye heiser.
Og Ikke igjen en midlertidig løsning med å kaste hundretusener av kroner ut av vinduet for imøtekomme heiskontrollens pålegg av store mangler.

Styreleder har selv snakket med Lian heis for å få en rapport.

Kommer igjen tilbake til at det er store forskjeller på slitasje i de ulike oppgangene med tanke på antall leiligheter og etasjer.

Til styret:

Hva vil dere gjøre med taggingen over inngangsdørene til oppgangene 6c og 8a?

Ønsker at vår eksterne styreleder gir en oversikt over kostnader han har fakturert sameiet for, utenom hans faste honorar.

Har styret vært på befaring for å kartlegge yttertakkonstruksjonene?
Har invertert dere hit for å en oversikt- grunnet hvordan mitt vindu mot nord er montert mot tak i 6a,b og c.

Med vennlig hilsen
Gro Hagen

Leverandørfaktura - Sameiet Oscarsgt 6/8

Leverandør	Fakturadato	Forfall	Fakturanr	Beløp
Tor Hojem AS	05.04.2025	13.04.2025	288	6 750,00
Tor Hojem AS	21.02.2025	28.02.2025	282	14 343,75
Tor Hojem AS	19.12.2024	27.12.2024	276	8 437,50
Tor Hojem AS	21.11.2024	29.11.2024	268	19 406,25
Tor Hojem AS	25.10.2024	02.11.2024	262	12 656,25
Tor Hojem AS	23.09.2024	01.10.2024	257	20 250,00
Tor Hojem AS	21.08.2024	29.08.2024	249	4 218,75
Tor Hojem AS	22.06.2024	30.06.2024	236	12 656,25
Tor Hojem AS	04.03.2024	12.03.2024	207	16 875,00
				115 593,75

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 6/8 onsdag 28.05.2025 kl. 18:00 - Auditorium KG.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Oscarsgt 6/8

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tor Hojem ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Helge Gjertveit valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000.- til fordeling.

Styrets leder i følge tilbud:

Fast lønn pr. mnd. kr. 14 000.-
Etter medgått tid / timesats kr. 1 500.- (eks. mva.)
"Andre kostnader" kr. 14 000.- / pr. år (eks. mva.)

Vedtak:
Styret skal honorere med kr 100 000.- til fordeling.

Styrets leder i følge tilbud:

Fast lønn pr. mnd. kr. 14 000.-
Etter medgått tid / timesats kr. 1 500.- (eks. mva.)
"Andre kostnader" kr. 14 000.- / pr. år (eks. mva.)

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om yttertakene
Se innstilling fra Utne Prosjekt - valg av entreprenør utbedring yttertakene. Det er gjennomført anbudskonkurranse med tre tilbud. Innstilling fra Utne Prosjekt var at styret anbefales å velge DVS Entreprenør. Det er gjennomført avklaringsmøte og det er klart for signering av kontrakt. Oppstart planlegges august 2025. (Se innstilling og kalkyle fra DVS entreprenør vedlagt.)

Kalkyle for gjennomføring av hele prosjektet er 7,2 millioner. (inklusive tillegg for rådgivere og usikre poster.)

Det følger av sameiets vedlikeholdsplikt at tiltaket må gjennomføres.

Dette til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styre vedr reparasjoner leiligheter etter lekkasje fra balkonger 6. etasje

I vinter ble takpapp / asfaltmembran lagt om på balkongene i 6. etasje. Arbeidene er utført med målsetning at ny membran skal kunne vare i 30 år eller mer. Arbeidene er ikke avsluttet da det fremdeles mangler innfesting skillevegger mellom seksjoner, beslag og overganger til takrenner.

Resterende arbeider utvendig vil være del av entreprise skifte yttertakene.

I underliggende leiligheter er det påvist skader som må utbedres. Skadene ble meldt inn til sameiets forsikring som konkluderer med at skadene ikke er dekket av vår forsikring. Sameiets advokat Paal Hauggard har vurdert avslaget og bekrefter at avslaget er korrekt, og det finnes ikke grunnlag for å påklage det.

Styret er følgelig i gang med registering av skadene og utarbeiding av prosjektkalkyle. Styret antar at reparasjoner i leiligheten vil beløpe seg til anslagsvis kr. 75 000.- til kr. 200 000.- avhengig av skadeomfang i leilighetene.

Styret anser at reparasjoner må starte opp så snart som mulig, da eierne har hatt betydelig ulempe som følge av lekkasjen.

Dette til orientering

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om opptak lån og finansiering av nødvendig vedlikehold

Det vises til notat vedlagt.

Det kom inn ønske om å dele kapitalinnkreving i fire deler. Årsmøte vil ha en oversikt over andel fellesgjeld per seksjon. Oversikten vil bli vedlagt i protokollen.

Det ble stilt spørsmål om hvorfor ikke hele lånet kunne konverteres til IN lån. Styreleder forklarer at ved å binde opp lånet som et IN lån, vil det ikke bli anledning til å refinansiere eller endre lånet.

Styret ber om fullmakt fra årsmøte til finansiere tiltakene som foreslått i vedlagte notat.

Vedtak:

Vedtak:

Godkjent (enstemmig)

5.2 Forslag fra Gro Hagen

Gro Hagen orientere om sakene slik. (se kopi av e-post vedlagt). Styret ber årsmøte om å ta sakene til orientering

Vedtak:

Sak 1: Tatt til orientering.

Sak 2: Styret tar dette til orientering og vil jobbe videre med å lage plan for vedlikehold av heisene.

Vedtak: Tatt til orientering.

5.3 Tor Hojem - fakturaoversikt

Se vedlagte oversikt faktura fra Tor Hojem AS som fremlegges til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Erik Forgaard

Knut Hoås

Vedtak:

Styremedlemmer er ikke på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

John Philip Goller Buhl, stiller til gjenvalg

Helene Sommer, stiller til gjenvalg

Vedtak:

John Philip Goller Buhl og Helene Sommer ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéen stiller til gjenvalg

Ruth Fasting
Elin Skauge
Julian Berntzen

Vedtak:

Valgkomitéen for 1 år:

Ruth Fasting
Elin Skauge
Julian Berntzen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.15

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Knut Hoås
Styremedlem, Erik Forgaard
Varamedlem, Helene Sommer
Varamedlem, John Philip Goller Buhl

Protokoll for Sameiet Oscarsgt 6/8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Hojem (sign.)	04.06.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Helge Gjertveit (sign.)	04.06.2025

Innmeldelse
14 Tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.L.No. 2260
1934
OSLO

I Duplikat sendt Brandetaten
II " " Helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på eiendom nr. 6B Oscars gate

Innlevert 7 desember 1934 Attestert

Ferdig attestert 14.2.1940

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8 desember 1934

A. Skilland

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 13. DEC. 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Det anmeldte bygg ligger på grunnen nr. 6 og 8B Oscars gate, kf. situasjonsplanen Bl. 1, hvor grensene er vist med blå og røde linjer.
Ifølge opgave hjl. 30/3-1933 skal nr. 6 Oscars gate refundere kr. 340,22 for gategrunnsavståelse til Oscars gates regulering. Beløpet forfalle ved nybygg.

Oslo 19/12-34.

Reg. chefen jr. nr. Oscars gt 6B
mott 13. DEC. 1934

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Montasje av balkonger og utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oscars gate 8		86/4571

Byggherre

Sameiet Oscars gate 6-8
v/Borghild Haddal
Oscars gate 8 A

0352 OSLO 3

Ansvarshavende

Ing. Tor Hovland
c/o Kr. Stensrud & Søn A/S
Økernveien 9

0653 OSLO 6

THE/tfn

Dato 18.nov.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] C 18 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLO PROSJEKT AS
Seiersten Sentrum
1443 DRØBAK

Dato: 12.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201617604-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 8A	Eiendom:	214/215/0/0
Tiltakshaver:	JOHAN PEDER ANDERSSON	Adresse:	OSCARS GATE 8 A, 0352 OSLO
Søker:	FOLLO PROSJEKT AS	Adresse:	Seiersten Sentrum, 1443 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oscars gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing i betongvegg for ny åpning mellom kjøkken og stue, mottatt 05.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617604			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oppriss AA	E-4	15.11.2016	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
JOHAN PEDER ANDERSSON, OSCARS GATE 8 A, 0352 OSLO, johanpeder77@hotmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Utvidelse av balkong i 7.etg.**

Meldes ikke GAB

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Oscars gate 8 A		**85/3602**

Byggherre

Borghild Haddal
Oscars gt. 8 A

0352 OSLO 3

Ansvarshavende

THE/tfn
Dato **6.mai 1988**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Furuset byggeservice AS
Mellombølgen 50
1158 OSLO

Dato: 24.05.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201104565-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 8A	Eiendom:	214/215/0/0
Tiltakshaver:	Oliver Markovski	Adresse:	Mogens Thorsens gate 11, 0264 OSLO
Søker:	Furuset byggeservice AS	Adresse:	Mellombølgen 50, 1158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 8 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.05.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Oliver Markovski, Mogens Thorsens gate 11, 0264 OSLO, oliver@olieiendom.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 619/40 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. til beboelsesrom

på matr.-nr. 8 Oscars gate

Innlevert 10.august 1940 Attestert

Ferdig attestert 23.3.1945

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 12-8-40.

GM/VW.

Ad: 6 Oscarsgt.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Meldinga anbefales.

Oslo helseråd den 19. august 1940.

Etter fullmakt

Bygn. chefens d.nr.: mottatt 21 AUG 1940

N. d. til innskriving.

Oslo 21. aug. 1940.

Bgv. M. 24. X. 38. 5000. H. C.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og balkongdører.

Arbeidssted	Matr. nr	Løpenr
Oscarsgate 8 A		76/463

Byggherre

A/S Hegdehaugens Boligselskap
v/Reidar Røhren
Oscarsgt. 8 A

OSLO 3

Ansvarshavende

Tømmermester Ivar Andersen
Wdm. Thranesgt. 98

OSLO 1

KR/TA
Dato
26. januar 1977.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-14 ANGVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjerke Arkitektkontor
Måltrostveien 2 B
0786 OSLO

Dato: 20.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201202150-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 8A	Eiendom:	214/215
Tiltakshaver:	Ole Fr. Perland	Adresse:	Oscars gate 8 A, 0352 OSLO
Søker:	Bjerke Arkitektkontor	Adresse:	Måltrostveien 2 B, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 8 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.12.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: Ole Fr. Perland, Oscars gate 8 A, 0352 OSLO, ope@wiersholm.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2021
Øistein Skyberg	202101417 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	OSCARS GATE 8A	Eiendom:	214/215/0/0
Tiltakshaver:	Ole Cato Holden	Søker:	ØS KONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oscars gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg mottatt 11.02.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101417			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Ole Cato Holden, Marselis gate 35, 0551 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAMMER RAFDAL ARKITEKTER MNAL AS
Akersgata 45
0158 OSLO

Dato: 29.04.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201604565-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 8A	Eiendom:	214/215/0/0
Tiltakshaver:	HAAKON HAMMER	Adresse:	OSCARS GATE 8 A, 0352 OSLO
Søker:	HAMMER RAFDAL ARKITEKTER MNAL AS	Adresse:	Akersgata 45, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oscars gate 8 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.04.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
HAAKON HAMMER, OSCARS GATE 8 A, 0352 OSLO, haakoham@gmail.com

A N M E L D E L S E .

N.D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 175/43
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av vannskade

på matr.nr. 8 A Oscars gate

Innlevert 19.februar 1943 Attestert

Ferdig attestert 23.3.1945

Sendes Nordre d. til innstilling.

Oslo, den 20-2-43.

V.

Ad: matr.nr. 8a Oscars gate.

J.nr. 175/1943. F/GJ.

Sendes tilbake.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse.

Byggmester Jörgen Larsen anbefales godkjendt som ansvarshavende for arbeidet.

O s l o , den 23. februar 1943.

Kr. Hansen
e. bem.

V

Godkjennes som innstillet.

Oslo 23/2-43

Meddl. 23/2-43.

Bgv. nl. 24. IV. 43. 5000.

OSCARS GATE (8)

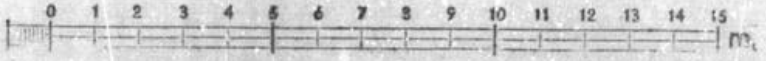
PLAN AV 6. ETASJE

MÅL 1:100

TEGNING NR. 606

Bl. 160

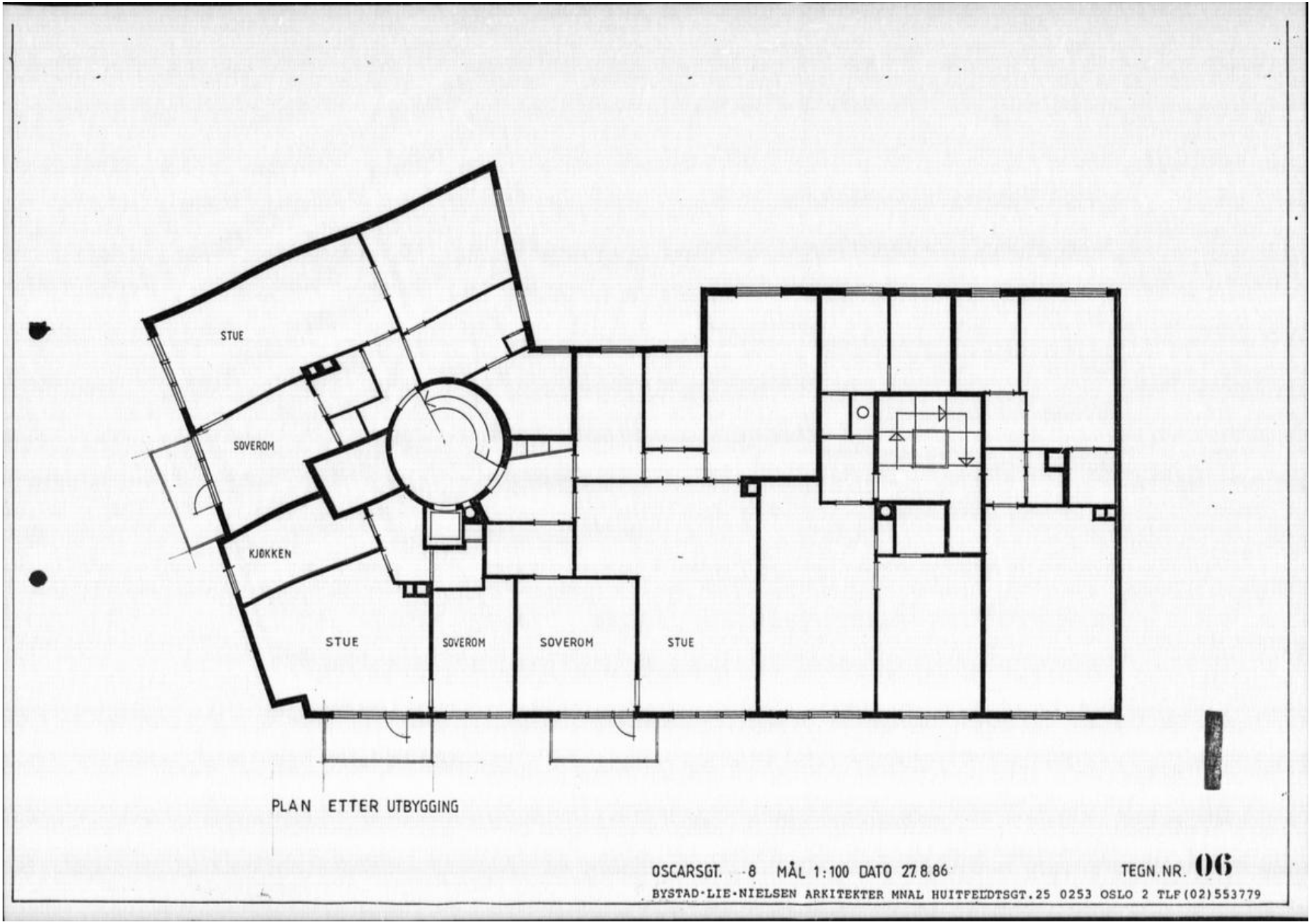
NEDFOTOSKIFERT- 19 X



OSLO - 27. MARS. 1935

ERNST MOLTZFELDT, LEIF WIERSHOLM

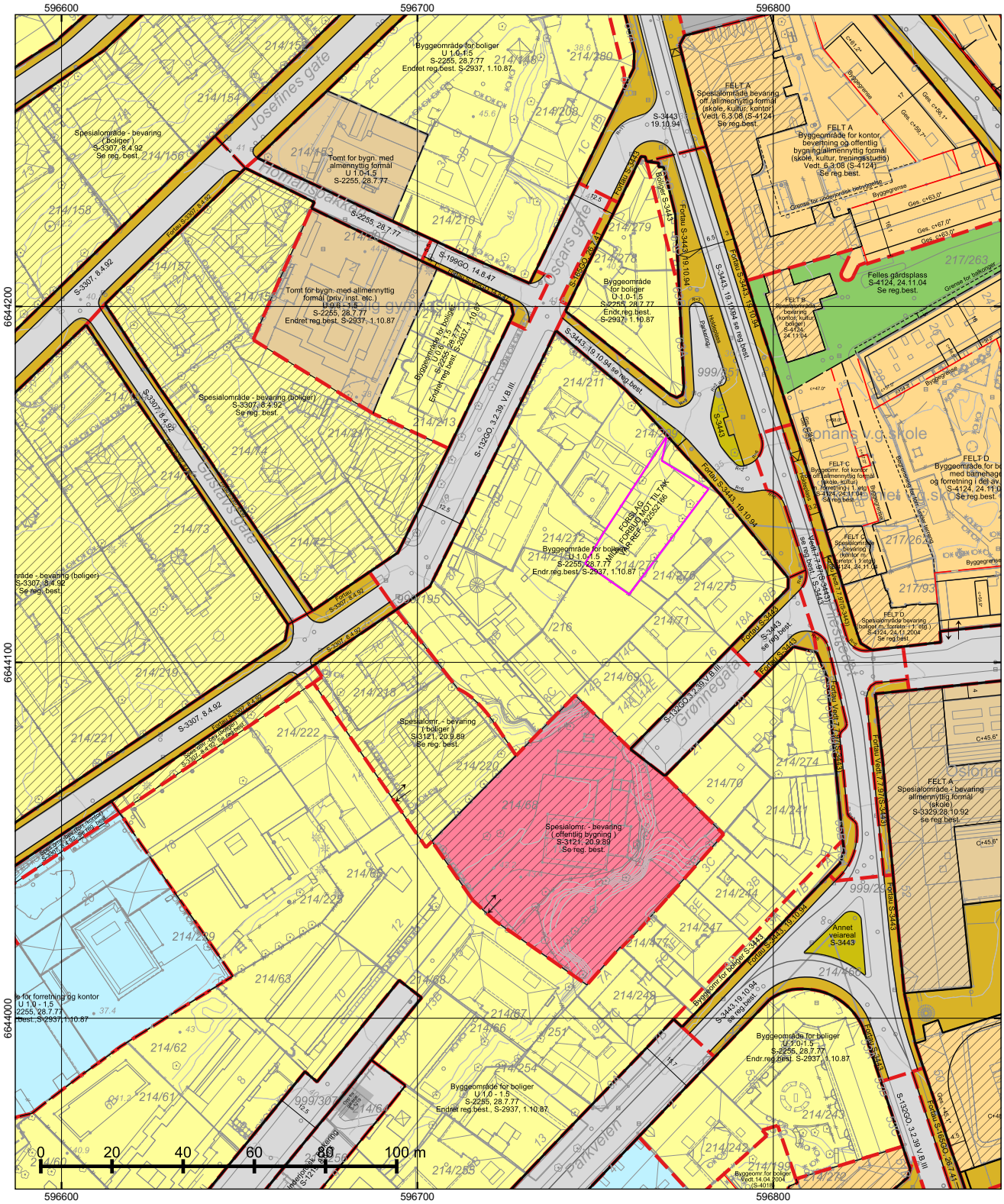
ARKITEKTER



PLAN ETTER UTBYGGING

OSCARSGT. 8 MÅL 1:100 DATO 27.8.86 TEGN.NR. 06

BYSTAD-LIE-NIELSEN ARKITEKTER MNAL HUITFELDTSGT.25 0253 OSLO 2 TLF(02)553779



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

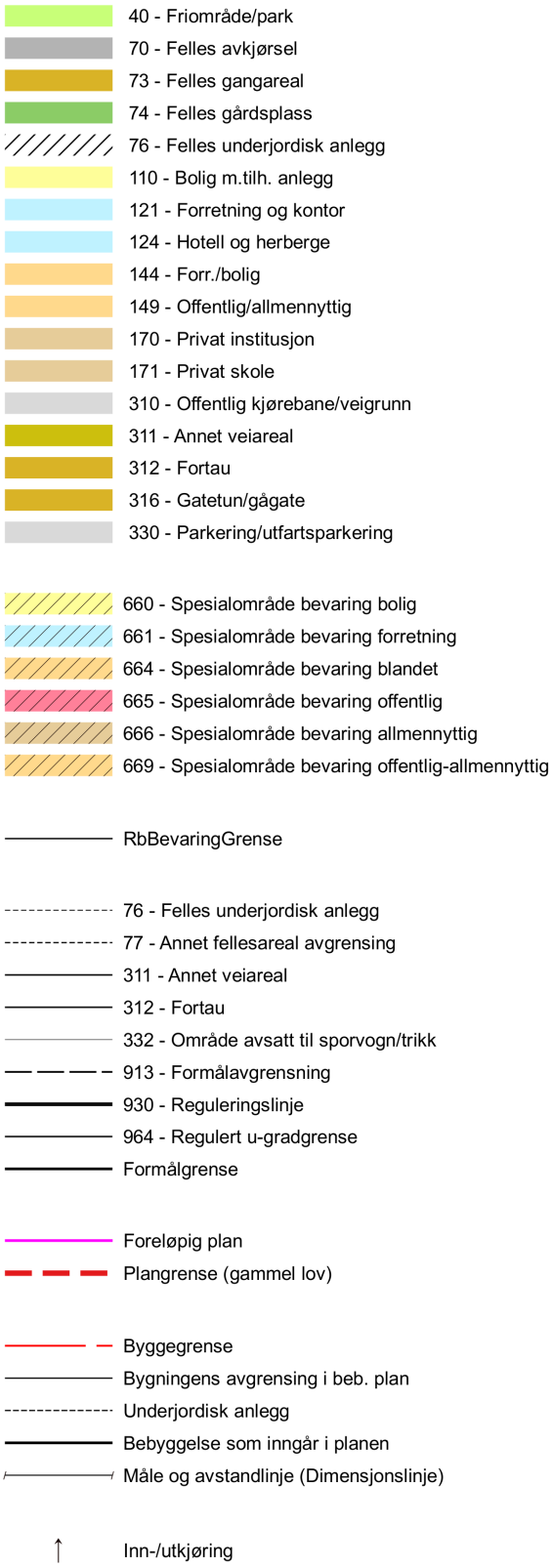
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154217/ 86528201
Deres ref.:
Adresse: Oscars gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/215

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 09.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154217/86528201
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

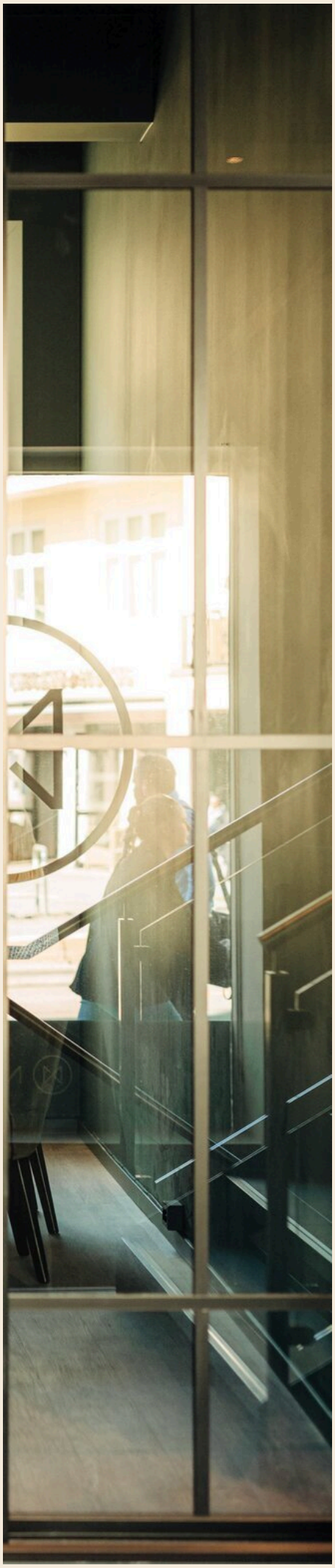


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0537/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oscars gate 8A 0352 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 212, snr 61 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: